

**Eiendomsmeglers undersøkelses og
opplysningsplikt etter eiendomsmeglerloven av
29.06. 2007 nr. 73 § 6-7.**



Universitetet i Oslo
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 707

Leveringsfrist: 25.04.2011

Til sammen 15 622 ord

Innholdsfortegnelse

1.0.....	Innledning
1.1.....	Tema
1.2.....	Vedtakelsen av eiendomsmeglingsloven § 6-7
1.3.....	Forholdet mellom eiendomsmeglerloven og avhendingsloven
1.4.....	Den nærmere behandlingen av oppgaven
1.5.....	Avgrensninger
1.6.....	Metode
2.0.....	Minstekrav til opplysninger etter emgll § 6-7 annet og tredje ledd
2.1.....	Minstekrav til opplysninger som skal gis ved salg av alle eiendommer
2.1.1.....	Tinglyste forpliktelser
2.1.2.....	Adgangen til utleie
2.1.3.....	Ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse
2.1.4.....	Endelige offentlige planer
2.1.5.....	Oppstilling av totalkostnadene
2.1.6.....	Meglers vederlag
2.2.0.....	Minste krav til opplysninger som skal gis ved salg av borettslagsandeler, aksje og andelsbrev, med mer.
2.2.1.....	Lånevilkår, andre faste kostnader og fellesgjeld
2.2.2.....	Kjøpers ansvar for andres mislighold
3.0.....	Emgll § 6-7 første ledd
3.1.....	Eiendomsmeglers undersøkelses og opplysningsplikt
3.1.1.....	Eiendomsmeglers opplysningsplikt
3.1.2.....	Den utelatte opplysning må ha fått betydning for avtalen

3.1.3.....	Eiendomsmeglers undersøkelsesplikt
3.2.0.....	Særlige temaer av interesse for eiendomsmeglers undersøkelses og opplysningsplikt
3.2.1.....	Offentligrettslige pålegg
3.2.2.....	Nabovarsler
3.2.3.....	Ikke endelige offentlige planer
3.2.4.....	Offentlig rettslig krav til eiendommen og de enkelte rom
3.2.5.....	Utinglyste heftelser
3.3.0.....	Unntaksregelen for opplysninger som ikke er innhentet

1.0. Innledning.

1.1. Tema.

Tilgangen til troverdig informasjon om den eiendommen man kjøper utgjør selve fundamentet for et hvert eiendomskjøp. Uansett hvilke motiver man har for eiendoms ervervelsen, så vil manglende eller ufullstendige opplysninger om eiendommen kunne føre til store konsekvenser for kjøperen. Dersom en bolig markedsføres med fire soverom, men hvor det senere viser seg at kun tre av disse kan lovlig benyttes, kan det hende at boligen ikke lenger passer kjøperens behov. Eiendomsmegleren er en svært viktig kilde til informasjon, hvor hovedoppgaven er å videreformidle alle opplysninger rundt bolighandelen på en mest mulig presis måte.

Ved utøvelsen av sitt informasjonsansvar må megler undersøke og opplyse om vesentlig informasjon. Dette innebærer at megler ikke kun skal opplyse om den informasjonen som foreligger, men også gjøre egne undersøkelser om hvorvidt det foreligger relevante opplysninger vedrørende eiendommen utover det som måtte være tilgjengelig. Deretter må megler kontrollere på bakgrunn av sin faglige kompetanse opplysningenes troverdighet, og opplyse om denne informasjonen til kjøperne.

Megler har i utøvelsen av informasjonsansvaret ingen plikt til i et hvert tilfelle å informere om alt. I de tilfeller hvor man nærmest drukner interessentene i all mulig informasjon, herunder uvesentlige detaljer, er risikoen stor for at ingenting blir absorbert. Megler må således utvise et forsvarlig og faglig skjønn med hensyn til fremstillingen av den informasjon som foreligger, slik at potensielle kjøpere enkelt kan sette seg inn i opplysningene.

Informasjonsansvaret må i tillegg sees i lys av meglers rolle som mellommann. Megler er ikke part i avtalen, men fungerer nærmest som et bindeledd mellom selger og den potensielle kjøper. I utøvelsen av sitt informasjonsansvar må megler balansere mellom det å tjene sin oppdragsgivers interesser, som ønsker mest mulig i pris, samtidig som han skal

tjene kjøpernes interesser i å motta informasjon om eiendommen. Praksis viser at hensynet til oppdragsgiver og iveren etter å oppnå høyest mulig pris, ikke alltid faller sammen med meglers ansvar om å gi relevant informasjon til interessentene.

Meglens hovedansvar overfor kjøper er som utgangspunkt å informere kjøper slik at han får et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag til å vurdere om han skal by eller ikke. Megler må i denne balansegangen mellom hensynet til selger og kjøperne utøve et faglig skjønn, ved å tilpasse informasjonsmengden ut fra hvor utfyllende opplysninger kjøper trenger. For eksempel trenger ikke synlige vedlikeholdsmangler som innvendig malingsbehov å poengteres spesifikt. Man kan i så fall risikere å overdrive synlige bagateller, og derigjennom sette eiendommen i et dårligere lys enn det den fortjener.

Kjøperens forventning av informasjon om eiendommen må også ses i lys av meglers generelle kompetanse. Megler er selvfølgelig en ekspert på selve meglerrollen, men det kan ikke med rimelighet forventes at megler skal kunne opplyse om tekniske byggforhold eller kompliserte juridiske problemstillinger. Utøvelsen av informasjonsansvaret vil i slike tilfeller være begrenset til å påpeke problemet, og deretter henvise til andre yrkesutøvere med erfaring på området.

1.2. Vedtakelsen av eiendomsmeglingsloven § 6-7.

I det større bilde har en lovregulering av meglers informasjonsansvar en oppgave, nemlig å redusere antall tvister ved boligformidlinger.

Eiendomsmeglerloven av 29 juni 2007 nr. 73 (heretter forkortet emgll) innførte en ny hovedregel om eiendomsmeglens plikter til å gi skriftlig informasjon om eiendommen i § 6-7. Bestemmelsen er blant annet foranlediget av den forandring eiendomsmegleryrke har opplevd siden den forrige eiendomsmeglerloven av 1989. Typiske utviklingstrekk i bransjen er den markante økning i antall eiendomsmeglere, kontorer og eiendomssalg. I 1990 registrerte kredittilsynet(nå finanstilsynet) 27 721 eiendomsformidlinger, mens i 2004

var tallet steget til 124 715. Dette er en økning på nesten 450 %¹. En stor negativ side av denne utviklingen er økningen av antall rettslige tvister ved eiendomsformidlinger. Dette innebar for lovutvalget som var med i utarbeidelsen til den någjeldende eiendomsmeglerloven at man måtte øke behovet for å gjøre reglene om eiendomsmeglers opplysningsplikt mer ”gjennomsiktig”.² Dette ble ansett som særlig viktig sett hen til den store betydningen relevante opplysninger har for partene ved eiendomstransaksjoner. Med tanke på dette ønsket lovutvalget å lovfeste en generell regel om eiendomsmeglers informasjonsansvar ved å ”tydeliggjøre at plikten til å gi opplysninger i mange tilfeller strekker seg lenger enn til de opplysninger som skal gis i salgsoppgaven, samt å lovfeste hvilke vurderingstemaer som er styrende for meglers opplysningsplikt”.³ Eiendomsmeglerloven av 1989 ble ikke lenger ansett som tilstrekkelige til å ivareta disse hensyn, og emgll § 6-7 ble vedtatt med avhendingsloven av 03 juli 1992 nr. 93 som forbilde.⁴

1.3. Forholdet mellom eiendomsmeglingsloven og avhendingsloven.

Det er viktig å være klar over at eiendomsmeglerloven kun gjelder for eiendomsmeglere og at avhendingsloven kun gjelder forholdet mellom kjøper og selger. Eiendomsmeglers informasjonsansvar preges gjennomgående av at han er profesjonell, mens avhendingsloven som kontraktslov i stor grad preges av forbrukere.

Selger har en opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7, mens eiendomsmeglers opplysningsplikt er hjemlet i emgll § 6-7. Dersom megler videreformidler opplysninger som selger plikter å gi i medhold av avhendingsloven, så er det selger som har mangelsansvaret for informasjonen i den grad vilkårene i avhendingsloven er oppfylt. Megler er ikke ansvarlig for opplysningene i slike tilfeller. Men i visse tilfeller kan

¹ Jf, NOU 2006: 1 s.19

² Jf, NOU 2006: 1 s. 117

³ Jf, NOU 2006: 1 s. 152

⁴ Jf, Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 159

eiendomsmegler bli holdt solidarisk ansvarlig sammen med selger, men det forutsetter at megler også kan holdes ansvarlig etter reglene i eiendomsmeglerloven.

Videre i vurderingen av meglers plikter til å gi informasjon, må det også tas utgangspunkt i meglers muligheter til å fremskaffe informasjonen. Eiendomsmegleren har som regel, i motsetning til selger, ikke bebodd den aktuelle eiendommen. Det kan derfor være både faktiske og rettslige forhold ved eiendommen som selgeren vil kunne ha opplysningsplikt om, uten at det samme gjelder for megler. Men dersom megler i forbindelse med salget får kjennskap til slike forhold, så vil opplysningsplikten være sammenfallende.⁵

Ulikheten til tross, så er det mange likheter mellom emgll § 6-7 og avhendingsloven § 3-7. Dette skyldes for det meste at når lovgiver ønsket å presisere meglers undersøkelses og opplysningsplikt, så ble avhendingslovens bestemmelser funnet tjenelige som mal.⁶ Man ønsket å gjøre meglers opplysningsplikt mest mulig lik selgers. Dette innebærer at rettskildene etter avhendingsloven § 3-7 er relevante ved fastleggelsen av innholdet om eiendomsmeglernes opplysningsplikt.

1.4. Den nærmere behandlingen av oppgaven.

For eiendomsmegler er selger primær kilden til informasjon om eiendommen. Meglers undersøkelses og opplysningsplikt går således ut på å kartlegge når megler utover de opplysningene han mottar av selger, må gjøre ytterligere undersøkelser. Denne plikten er lovfestet i emgll § 6-7, og målet med denne avhandlingen er å gi leseren en innføring i eiendomsmeglernes undersøkelses og opplysningsplikt etter denne bestemmelsen.

Eiendomsmeglerloven § 6-7 består av fem ledd, som alle regulerer meglers informasjonsansvar. Første ledd gir uttrykk for hovedregelen om meglers alminnelige undersøkelses og opplysningsplikt, og er ment som en utvidelse og en videreføring av det

⁵ Jf, Ot.prp.nr16 (2006-2007) s. 153

⁶ Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 159

som fulgte etter den utgåtte eiendomsmeglerloven.⁷ Første ledd må imidlertid leses i sammenheng med de fjorten minstekravene til informasjon som er oppstilt i bestemmelsens annet ledd. Det vil si at annet ledd er en presisering av det som uansett etter gjeldende rett ville ha fulgt av emgll § 6-7 første ledd.⁸ Med tanke på minstekrav til informasjon om eiendommen, så er annet ledd også en utvidelse i forhold til hva som fulgte av § 3-6 etter den forrige eiendomsmeglerloven. Videre ved salg av en bestemte typer boliger, som for eksempel borettslag og andelsleiligheter, så følger det ytterligere fem krav til informasjon som er samlet i tredje og fjerde ledd. Femte ledd regulerer megling av eiendomsforetak, mens sjette ledd er en hjemmel for departementet til å fastsette ytterligere krav til hvilke opplysninger som skal tas inn i salgsoppgaven gjennom forskrift.

Størrelsen på oppgaven tillater ikke en fullgod behandling av hele bestemmelsen. Jeg vil følgelig under oppgavens hoveddel begrense meg til å behandle utvalgte emner av interesse i emgll § 6-7 annet og tredje ledd. Til slutt behandles meglers alminnelig undersøkelses og opplysningsplikt i bestemmelsens første ledd, med særlig fokus på temaer av interesse for denne plikten.

1.5. Avgrensninger.

Behandlingen av oppgaven vil utelukkende dreie seg om emgll § 6-7. Det innebærer for det første at det vil avgrenses mot rettsvirkningene av eventuelle brudd på informasjonsansvaret, og da spesielt med tanke på erstatningsansvaret megler i så fall vil kunne pådra seg. Stadfestelse av brudd på meglers undersøkelses og opplysningsplikt vil primært føre til et erstatningsansvar for megler dersom det har medført et økonomisk tap for kjøper. I grove tilfeller vil det også kunne være aktuelt å trekke tilbake eiendomsmegler bevilgningen.

⁷ Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 186

⁸ Jf, NOU 2006: 1 s.156 og Ot.prp.nr 16 (2006-2007) s. 186

Videre vil det også avgrenses mot behandling av kravet til god meglerskikk utover hva som ellers måtte følge av emgll § 6-7. Gjennom rettspraksis ser man at det henvises til ”god meglerskikk” når det vurderes om megler har brutt sitt informasjonsansvar. Kravet til god meglerskikk er regulert i emgll § 6-3 og lovfester et krav for megler til å utføre oppdraget ”i samsvar med god meglerskikk... og med omsorg for begge parter interesse”. Denne bestemmelsen slår fast en overordnet plikt, hvor emgll § 6-7 om meglers undersøkelses og opplysningsplikt er ansett som en spesialregulering av god meglerskikk med tanke på informasjonsansvaret om eiendommen.

Det vil også avgrenses mot andre yrkesutøveres og privatpersoner tilsvarende plikter etter andre kontraktslover. I den grad rettskildene til andre lover anvendes i denne oppgaven er det fordi de har relevans ved fastleggelsen av innholdet etter emgll § 6-7.

1.6. Metode.

Det vil bli brukt vanlig rettsdogmatisk metode. Utgangspunktet for rettskildebruken blir eiendomsmeglerloven av 2007 nr. 73. Loven er en sentral rettskilde for denne oppgaven. Forarbeidene til dagens lov er også svært relevante, og inneholder en rekke opplysninger om emgll § 6-7 og det nærmere innholdet av bestemmelsens rekkevidde og skjønnsmessige uttrykk. Dagens lov avløste eiendomsmeglerloven av 1989, og var ment å være en videreføring og utvidelse av den forrige loven. Dette innebærer at rettskildene etter den forrige eiendomsmeglerloven fortsatt vil være relevante ved fastleggelsen av innholdet etter någjeldende rett. For eiendomsmeglerloven av 2007 vil også andre kontraktslover være av interesse. Som nevnt er § 6-7 utformet etter mønster fra avhendingsloven. Det betyr at rettskilder etter denne lov vil få relevans. Juridisk teori vil også bli brukt ved fastleggelsen av innholdet til meglers undersøkelses og opplysningsplikt. Videre vil rettspraksis være en sentral rettskilde for avhandlingen. Avgjørelser avsagt i Høyesterett har størst vekt, men dommer fra de lavere instanser vil også bli brukt der de kan tjene som illustrerende eksempler for hva som følger av gjeldende rett. Praksis fra reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester vil også bli brukt i denne avhandlingen. Dette er en nemnd som

fungerer som et tvisteløsningsorgan og de avgjørelser som blir fattet er ikke rettslig bindende. Praksis fra nemnden er allikevel å anse som relevant, og har blitt tillagt vekt gjennom rettspraksis.⁹ Reklamasjonsnemnden er opprettet i samarbeid med NEF(Norges eiendomsmeglerforbund), forbrukerrådet, den norske advokat forening og eiendomsmegler foretakenes forening. Spørsmålet om hvilken betydning og vekt denne praksisen har må forøvrig avgjøres i den konkrete sak.

⁹ Jf, Rt 1995 s. 1350, jf s. 1357

2.0. Minstekrav til opplysninger etter emgll § 6-7 annet og tredje ledd.

2.1. Minstekrav til opplysninger som skal gis ved salg av alle eiendommer.

Det følger av emgll § 6-7 annet ledd første punktum at megler plikter å gi ”kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger..”. Med ”skriftlig oppgave” siktes det til salgsoppgaven. Begrunnelsen for bestemmelsen er at meglere i praksis ofte har nøyd seg med å opplyse om lovens minstevilkår i vedlegg til salgsoppgaven, som for eksempel i en takst eller kommunale reguleringsplaner.¹⁰ Lovutvalget mente at dette ikke er tilstrekkelig. Man bør forvente av megler som profesjonell aktør og mellommann å trekke ut det relevante fra de lovpålagte opplysningene, og skrive om disse i salgsoppgaven. Dette begrunnes med at det vil gjøre det lettere for eventuelle kjøpere å sette seg inn i informasjonen, enn dersom disse opplysningene kun hadde vært tilgjengelig gjennom vedleggene.¹⁰

2.1.1. Tinglyste forpliktelser.

Etter emgll § 6-7 annet ledd nr. 3, skal det opplyses om ”tinglyste forpliktelser”. I forarbeidene fremgår det at man ønsket å videreføre den forrige bestemmelsen i eiendomsmeglerloven av 1989 § 3-6 annet ledd nr. 3 om dette temaet.¹¹ Dette innebærer at rettstilstanden etter den utgåtte eiendomsmeglerloven fortsatt vil være relevant ved fastleggelsen av dagens bestemmelse.

Meglers informasjonsansvar etter denne bestemmelsen byr således på to problemstillinger, hvilke forhold omfattes av ”forpliktelser”, samt hva ligger i begrepet ”tinglyste”?

Etter eiendomsmeglerloven av 1989, gjaldt meglers opplysningsplikt etter § 3-7 annet ledd nr. 3 ”heftelser”, og ikke forpliktelser. Det følger imidlertid av juridisk teori at ordet

¹⁰ Jf, NOU 2006: 1 s.120

¹¹ Jf, NOU 2006: 1 s.156

”heftelser” i denne sammenheng er synonymt med ordet ”forpliktelser” etter emgll av 2007.¹² Forarbeidene til eiendomsmeglerloven av 1989, definerer begrepet ”heftelser” som, naturalforpliktelser, bruksrettigheter og grunnbyrder, lån med pant i eiendommen og løsningsrettigheter.¹³ I juridisk teori er det lagt til grunn en videre forståelse av hva som omfattes av begrepet forpliktelser.¹⁴ Begrepet tolkes heller i en større betydning, hvor man ser ordet i lys av eiendomsrettsbegrepet. Forpliktelser omfattes da av summen av de rettigheter en kan ha over en eiendom. Eksempler på slike rettigheter kan være ”rett til bruk, salg, utleie, pantsettelse, ferdsel med ulike kjøretøy, utvinningsrettigheter til skog og mark, rett til fiske, osv”.¹⁴ Følgelig er det en heftelse på eiendommen som negativt avgrenser bruken av den, så vil det være en heftelse som er omfattet av denne bestemmelsen.

Men for at meglers opplysningsplikt skal utløses, må det i tillegg til å foreligge en forpliktelse, være en ”tinglyst” forpliktelse. Dette innebærer at det er kun ”tinglyste” forhold som det skal opplyses om, det vil si forpliktelser som er registrert i grunnboken på eiendommen etter tinglysningens bestemmelser. Dette får følgende konsekvens at forholdet til utinglyste heftelser ikke omfattes av meglers opplysningsplikt. Dette var et omtvistet forhold under lovforberedelsen, og som lovutvalget ønsket skulle tas med i § 6-7 annet ledd nr. 3.¹⁵ Grunnen til at det imidlertid ikke ble slik, var etter departementets syn at det å fremskaffe opplysninger om ikke tinglyste forhold kan medføre uforholdsmessige vansker for megler.¹⁶ Det kan imidlertid i særlige tilfeller statueres en opplysningsplikt om utinglyste forhold, men en slik plikt må eventuelt følge av emgll § 6-7 første ledd.¹⁷ For utfyllende informasjon om denne problemstillingen, se punkt 3.2.5 nedenfor.

2.1.2. Adgangen til utleie.

¹² Jf, Karl Rosen og Dag H. Torsteinsen, eiendomsmegling, 2 utg, s. 265

¹³ Jf, Ot.prp.nr.59 (1988-1989) s.43

¹⁴ Jf, Karl Rosen og Dag H. Torsteinsen, eiendomsmegling, 2 utg, s. 266

¹⁵ Jf, NOU 2006: 1, s. 156

¹⁶ Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 159-160

¹⁷ Jf, Kredittilsynets rundskriv nr. 34/2007 punkt 9.3,

Når det gjelder opplysninger om utleiemuligheter, så plikter megler å opplyse om ”eventuell adgang til utleie av eiendommen, eller deler av denne til boligformål”, jf emgll § 6-7 annet ledd nr. 7. Mange boliger selges i dag med en atskilt utleieenhet. Typisk skjer dette ved at en enebolig har et kjellerareal som kan leies ut, eller at en leilighet har en egen inngang med en egen utleiedel. Boliger med adgang til utleie er meget populært i eiendomsmarkedet. Kjøpere med et budsjett på kr. 6 millioner kan tillate seg å kanskje oppgradere boligen med kr. 2 millioner, dersom det medfølger en utleiedel som kan finansiere det ekstra utlegget. I forarbeidene så lovutvalget at denne typen boliger er svært populært, og påpekte at informasjon om utleiemuligheter er svært viktige opplysninger for både interessenter så vel som långivere.¹⁸ Det ble derfor ansett som viktig at megler i de tilfellene det opplyses om utleiemuligheter, foretar undersøkelser om hvorvidt den aktuelle enheten kan leies ut lovlig eller ikke.

Hvilke begrensninger av adgangen til utleie må megler i så fall undersøke?

Det fremgår av forarbeidene at i uttrykket ”adgang” til å leie ut, så siktes det til de offentligrettslige krav til utleiedelen.¹⁹ I følge juridisk teori innebærer dette at man ved anvendelsen av § 6-7 annet ledd nr. 7 må avgrense meglers opplysningsplikt mot privatrettslige hindre, som for eksempel interne vedtekter i et borettslag.²⁰ Med tanke på offentligrettslige krav til eiendommen og hvilke hindre de kan sette for adgangen til utleie, så er det et vidt spekter av regler. Typiske krav kan være størrelsen på vinduer, muligheten for rømningsvei, høyde under taket, og så videre. Etter eiendomsmeglerloven av 1989 var offentligrettslig krav til utleie ikke gjort som en del av minstevilkårene til meglers opplysnings plikt, det var de skjønnsmessig bestemmelsene om meglers alminnelige opplysningsplikt som regulerte dette. Det ble imidlertid tatt stilling til i forarbeidene etter den forrige loven hva en kan forvente at megler skal være oppmerksom på når det gis opplysninger om utleiemuligheter. Megler vil ha en undersøkelsesplikt ”hvor det kan være grunn til mistanke om forhold som ulovlig bruksendring, ulovlig ombygging/tilbygging

¹⁸ Jf, NOU 2006: 1 s. 121

¹⁹ Jf, Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 160

²⁰ Jf, Karl Rosen og Dag H. Torsteinsen, eiendomsmegling, 2 utg, s. 277

eller lignende”.²¹ Megleren må videre si ifra dersom han skjønner at kjøperens planlagte bruk vil være i strid med de regler som gjelder for eiendommen”. Offentlig rettslig krav er som nevnt et begrep som favner svært vidt, og var særlig omdiskutert i forarbeidene. Se for øvrig behandlingen av dette tema nedenfor i punkt 3.2.4.

Videre blir vurderingen som forarbeidene her legger opp til todelte.²² Den ene siden dreier seg om meglers oppmerksomhet om byggetiltaket eller om bruksendringen er ulovlig eller mangler tillatelse. Den andre siden dreier seg om de tilfellene der megler er blitt gjort oppmerksom på at kjøper har et bestemt formål i å benytte eiendommen til utleie. Angående denne rettstilstanden så bemerket lovutvalget i forbindelse med lovforberedelsen til eiendomsmeglerloven av 2007 at ”dersom utleiemuligheter angis i salgsoppgaven, har megler allerede etter gjeldende rett plikt til å foreta undersøkelser med hensyn til om utleieobjektet lovlig kan leies ut. Blant annet har klagenemnda/reklamasjonsnemnda lagt til grunn at utleiemuligheter krever at det foreligger reelle muligheter for utleie”.²³

En tilsvarende forståelse er blitt lagt til grunn i rettspraksis. I en dom fra Tønsberg tingrett fra 2001 ble det solgt en enebolig med tilhørende garasje med innredet leilighet i annen etasje.²⁴ I meglers salgsoppgave ble denne leiligheten omtalt som hybelleilighet. Eiendommen ble solgt, men det viste seg etter overtakelse at hybelleiligheten ikke var godkjent for beboelse. Retten kom frem til at megler ikke hadde oppfylt sin undersøkelses og opplysningsplikt, og begrunnet dette med at megler var blitt bevisstgjort at dette var viktige opplysninger for kjøper. Samtidig påpekte retten, i tråd med lovutvalgets uttalelser, at når megler så positivt opplyser om utleiemuligheter i prospektet. Må det forventes at megler utviser en særlig oppmerksomhet med tanke på om utleiedelen kan lovlig benyttes eller ikke.

²¹ Jf, NOU 1987: 14 s. 73

²² Jf, Karl Rosen og Dag H. Torsteinsen, eiendomsmegling, 2 utg, s. 282

²³ Jf, NOU 2006: 1 s.121

²⁴ Jf, Rg 2001-1312

Avslutningsvis, bør det bemerkes at denne bestemmelsen burde ses i sammenheng med § 6-7 annet ledd nr. 8 om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. Forholdet kan være at en ombygging av en bolig til utleiedel ikke tilfredsstiller kravene i plan og bygningsloven av 27 juni 2008 nr. 71, og at utleiedelen derfor ikke kan lovlig benyttes.

2.1.3. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Når man skal bygge må man søke plan og bygningsmyndighetene om byggetillatelse. Når bygget er ferdig kan man få en ferdigattest, men det forutsetter at bygget er i samsvar med byggetillatelsen. Dersom det gjenstår arbeid på eiendommen, eller at bygget ikke er i samsvar med tillatelsen, så blir det som regel utstedt midlertidig brukstillatelse med mangels liste som eieren må utbedre. Både ferdigattest og en midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for å lovlig kunne bebo boligen/eiendommen. Det følger derfor av emgll § 6-7 annet ledd nr. 8 at det skal opplyses om det foreligger eventuell ”ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse”. Lovutvalget var samstemte om at dette skulle gjøres til et minstevilkår i salgsoppgaven, noe som departementet også sluttet seg til.²⁵ Bakgrunnen for denne bestemmelsen er det forhold at kommuner som regel ikke kontrollerer alle bygg, og får således ikke forsikret seg at bygg og eventuelle påbygg er gjort i henhold til ferdigattesten. Det er et tillitssystem hvor eier/søker må dokumentere i søknaden om at alle relevante krav i medhold av plan og bygningsloven er oppfylt, og i følge praksis er bygg, tilbygg og nybygg ofte ikke det.

Lovutvalget vurderte dette dit hen at det kan komme svært overraskende på kjøper dersom det viser seg i ettertid at det ikke foreligger ferdigattest på eiendommen.²⁵ En manglende ferdigattest kan bety at eiendommen er beheftet med mangler, for eksempel ved at den ikke er bygget i henhold til u-grad eller ikke oppfyller andre krav etter plan og bygningsloven. Utvalget mente derfor at eiendomsmeglere bør bringe på det rene ”hvorvidt det foreligger ferdigattest”, men bemerket imidlertid at megleren kun skal opplyse om det foreligger en

²⁵ Jf, NOU 2006: 1 s. 121-122 og Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 186

ferdigattest eller ikke. Det kan ikke kreves av megler å vurdere om bygget samsvarer med ferdigattesten.²⁶

I de tilfellene der det kun foreligger midlertidig brukstillatelse, så kommenterte lovutvalget at dette også vil være av interesse for kjøperen, ”fordi det vil være en indikasjon på at det gjenstår arbeid på eiendommen”.²⁶ Det fremgår videre at ”det kan imidlertid ikke kreves at megleren skal foreta undersøkelser knyttet til hvorvidt bygningene er i samsvar med ferdigattesten eller brukstillatelsen, men megler bør si fra ved åpenbare misforhold. Et eksempel på dette kan være at ferdigattesten er utstedt for mange år siden, men at megleren ser eller vet at det er foretatt tiltak som krever ny tillatelse med påfølgende ferdigattest”. Følgelig kan en på bakgrunn av det som er skrevet legge til grunn at primær oppgaven til en eiendomsmegler etter denne bestemmelsen kun er å avklare om eiendommen lovlig kan tas i bruk, med tanke på om det foreligger en brukstillatelse eller ferdigattest.

En illustrerende dom angående dette tema har vi fra Gulatings lagmannsrett.²⁷

I et gammelt trehus i Stavanger hadde det blitt utseksjonert en leilighet, men ombyggingen som lå til grunn for seksjoneringen var ikke godkjent. Leiligheten ble solgt med følgende formulering, ”leiligheten holder ikke dagens bygningsmessige krav. I.f.l.g Stavanger kommune vil det ikke bli påkrevd ytterligere forbedringer”. Dette var en formulering som megler utelukkende hadde hentet fra det salgsprospektet som den nåværende eier fikk i forbindelse med sitt opprinnelige kjøp av leiligheten. Etter at kjøpekontrakten var inngått traff kommunen et vedtak om at leiligheten ikke ble tillatt brukt som varig opphold. Lagmannsretten kom frem til at dette var forhold som megler hadde ansvar for å undersøke å opplyse nærmere om. Retten sin begrunnelse var at en hver som har som yrke i å formidle eiendommer må forventes å ha kunnskap om reglene for seksjonering og forholdene til plan og bygningsloven, og at en seksjon som er tinglyst ikke nødvendigvis er byggemeldt eller har brukstillatelse. Retten påpekte videre at kjøper må kunne forvente at megler undersøker og avklarer slike opplysninger som er så viktige for salget.

²⁶ Jf, NOU 2006: 1 s 122 og Karl Rosen og Dag H. Torsteinsen, eiendomsmegling, 2 utg. s. 285

²⁷ Jf, LG 1999-2233

2.1.4. Endelige offentlige planer.

Etter emgll § 6-7 annet ledd nr. 10 fremgår det at megleren plikter å opplyse om ”endelige offentlige planer...”. En tilsvarende bestemmelse fulgte også av den forrige eiendomsmeglerloven § 3-6 første ledd nr.8. Det følger av juridisk teori at opplysningsplikten om endelig offentlig planer er uendret i forhold til den tidligere rettstilstand.²⁸

Bestemmelsen legger opp til to vurderinger, hva menes med bruken av ordet ”endelige”, samt hvilke planer omfattes av ”offentlige” planer?

Ordlyden ”endelige” omfatter planer vedtatt av kommune/fylkesting, og som er godkjent etter plan og bygningsloven.²⁸ Nøkkelordet her er begrepet ”stadfestet”, det innebærer at meglers opplysningsplikt kun omfatter endelige/stadfestete planer. Dette begrunnes med at det kan være svært mange planforslag inne til behandling, og at det i tillegg kan være høyst usikkert om de noen gang blir vedtatt.²⁹ Private reguleringsforslag kan ofte være rene luftslott, som høyst sannsynlig kanskje aldri kommer til å bli iverksatt. En absolutt opplysningsplikt om slike forhold vil derfor kunne være svært upraktisk for megler.

Men selv om en plan ikke er vedtatt, så innebærer det ikke at den er uten interesse for eventuelle kjøpere. Eksempelvis vil det for en potensiell kjøper av en villa være av stor interesse om det foreligger planforslag om bebyggelse av høyblokker på nabotomten, eller lignende sjenerende bygg. En eventuell vedtakelse av planforslaget i et slikt tilfelle, vil kunne forringe verdien av eiendommen betydelig. Følgelig uttalte lovutvalget at det allikevel kan stadfestes en opplysningsplikt om ikke endelige planer, men at dette ”bør heller reguleres av den generelle regelen om meglers opplysningsplikt” i emgll § 6-7 første ledd.²⁹ For en utfyllende behandling av meglers opplysningsplikt angående dette temaet, se punkt 3.2.3 nedenfor.

²⁸ Jf, Karl Rosen og Dag H. Torsteinsen, eiendomsmegling, 2 utg, s. 287

²⁹ Jf, NOU 2006: 1 s. 121

Hvilke planer er relevante etter ordlyden offentlige ”planer”?

Etter forarbeidene til den tilsvarende bestemmelsen i eiendomsmeglerloven av 1989, så uttalte lovutvalget at i uttrykket planer så siktes det først og fremst til ”reguleringsplaner som har interesse for kjøperen, men også kommuneplan og fylkesplan kan være viktige, særlig hvis område ikke er regulert”.³⁰ Lovutvalget til den nå gjeldende eiendomsmeglerloven presiserer dette ytterligere ved å uttale at dersom megler skal oppfylle sin opplysningsplikt, må han undersøke ”arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplanen”.³¹ På bakgrunn av dette kan man slå fast at meglers opplysningsplikt etter § 6-7 annet nr. 10, omfatter alltid reguleringsplaner, men også fylkesplaner og kommuneplaner, særlig der det ikke er utarbeidet reguleringsplan.³²

I rettspraksis har en tilsvarende forståelse blitt lagt til grunn, hvor vurderingstemaet for om megler har overholdt sin opplysningsplikt har berodd på ovennevnte momenter. En illustrerende dom i så henseende er en dom avsagt i Oslo tingrett fra 2005.³³ Sakens faktum var at det i forbindelse med et salg av en bolig hadde megleren utarbeidet et prospekt hvor planopplysningene lå som bilag til salgsoppgaven, uten ytterligere kommentarer. Etter at boligen var solgt og overtatt, avdekket kjøperen selv ved egne undersøkelser at eiendommen vil bli sterkt berørt av planen. Det var nemlig planlagt en fire felts motorvei på nedsiden av huset, og dette kom ikke frem av bilaget. Retten uttalte at dette var svært viktig informasjon for kjøperne som vil kunne påvirke deres fremtidig bruk av eiendommen. Megleren ble ansett til å være den nærmeste til å foreta slike undersøkelser, og kunne i tillegg forholdsvis enkelt undersøke og opplyse om den aktuelle planen. Retten konkluderte således med at megler ikke hadde overholdt sin undersøkelses og opplysningsplikt.

³⁰ Jf, NOU 1987: 1 s. 73-74

³¹ Jf, NOU 2006: 1 s. 156

³² Jf, Karl Rosen og Dag H. Torsteinsen, eiendomsmegling, 2 utg. s. 288

³³ Jf, TOSLO-2005-54097

2.1.5. Oppstilling av totalkostnadene.

Ved kjøp av bolig så tilkommer det alltid andre utlegg i tillegg til kjøpesummen. Dette vil typisk kunne være dokumentavgift som utgjør to og en halv prosent av kjøpesummen, tinglysningsgebyrer ved tinglysning av skjøte og panterettsdokumenter, eierskiftegebyrer til forretningsfører og så videre.

Etter emgll § 6-7 annet ledd nr. 13, følger det at det skal gis en samlet ”oppstilling som omfatter andel fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse kostnadene”. Denne bestemmelsen er helt ny i forhold til hva som var regulert som minstevilkår til salgsoppgaven etter eiendomsmeglerloven av 1989, og er spesielt gitt på bakgrunn av hensynet til forbruker. Forbrukerombudet tok til orde i sin høringsuttalelse at ”det er en viktig forutsetning for virksom konkurranse og derigjennom effektiv ressursbruk at forbrukerne har tilstrekkelig oversikt over priser og vilkår i markedet til å treffe fornuftige kjøpebeslutninger ut i fra sine behov og sin økonomi”.³⁴ Forbrukerombudet legger således særlig vekt på forbrukervern samt effektiv konkurranse, og anser at et krav om at eiendommens totalkostnad skal fremgå av salgsoppgaven, som et fullgodt virkemiddel til å ivareta disse hensyn. Andel fellesgjeld er svært viktig da dette er tillegg til kjøpesummen som kjøper er ansvarlig for.

Departementet var enige med forbrukerrådet i at det av salgsoppgaven bør fremgå en totalsum av alle kostnadene knyttet til kjøpet.³⁵ Dette ble begrunnet med at megler som profesjonell aktør og mellommann er nærmest til å kunne beregne totalsummen. Avgifter som dokument avgift samt andre nødvendige tillegg ble nevnt som eksempler på kostnader som skal inngå i denne beregningen. Departementet påpekte imidlertid at salg av eiendommer skjer etter et auksjonsprinsipp, hvor det gis inn bud. Dette innebærer at den prisen en bolig er markedsført med ikke nødvendigvis er den prisen man ender opp med til slutt. Prisen kan være høyere eller lavere. For lineære avgifter som er like store uansett hva

³⁴ Jf, Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 157

³⁵ Jf, Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 160

eiendommen går for, som for eksempel tinglysningsgebyrer, så byr ikke dette på problemer. Det er imidlertid kan spørre seg om hvordan beregningen av for eksempel dokument avgiften eller andre avgifter som knytter seg til eiendommens salgsspris skal kalkuleres. Departementet var i sin høringsuttalelse klar over denne problemstillingen, og vurderte hensynet til forbruker som tilstrekkelig ivaretatt, dersom det i prospektet gis et ”overslag basert på eiendommens prisantydning”.

Krav til prisinformasjon som minstevilkår til salgsoppgaven, er som nevnt ovenfor nytt av emgll av 2007, og denne bestemmelsen må således ses i sammenheng med den nye og lignende bestemmelsen som er behandlet nedenfor i punkt 2.2.1. Emgll § 6-7 tredje ledd nr.1 er også i stor grad gitt av hensyn til forbruker og oppstiller det som krav at megler må opplyse om andre utgifter som typisk påbeløper seg for borettslagsleiligheter og lignende eierformer.

2.1.6. Meglers vederlag.

Det følger av emgll § 6-7 nr. 14 at det skal opplyses om ”hva som er avtalt om meglers vederlag, jf § 7-2”. Dette er en ny regel som er gitt for å skape åpenhet om betalingen meglere mottar for oppdragene sine. Begrunnelsen for dette, er at åpenhet om meglers vederlag vil gi oppdragsgiver større bevissthet om meglers ”vederlagsstrukturer”, som igjen anses til å skape økt konkurranse meglerforetakene i mellom.³⁶

Bestemmelsen byr på en sentral problemstilling, og det er hvilke utgifter som omfattes av ”meglers vederlag?

Ved angivelsen av hva som er meglers vederlag, så henvises det til emgll § 7-2. Denne bestemmelsen omhandler kun om meglers vederlag er provisjonsbasert(megler mottar en prosentsats av kjøpesummen) eller gis etter timer. Departementet begrunner dette med at det anses som særlig hensiktsmessig at ”interessenter til eiendommen er kjent med om

³⁶ Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s.137

meglers vederlag er provisjonsbasert eller ikke”.³⁷ I tillegg så uttaler de at ”salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om hva som er avtalt om meglers vederlag....” og at ”dette omfatter både meglers vederlag og eventuelle utlegg for tjenesteytelser i forbindelse med megleroppdraget”.³⁷ Departementet utvider således innholdet av bestemmelsen i forhold til hva som følger av en naturlig forståelse av § 7-2, til også å gjelde utlegg. Utlegg er typiske utgifter som megler har hatt, men som etter omstendighetene skal dekkes senere av selger/oppdragsgiver.

Finanstilsynet bemerker i et rundskriv at når emgll § 6-7 annet nr. 14 nevner meglers ”vederlag”, så innebærer det at det må opplyses om formen for vederlaget, det vil si om den skal betales etter timepris eller provisjon, og den konkrete satsen.³⁸ De nevner således ingenting om opplysninger angående utlegg, som departementet gjør.

Følgelig kan det så langt slås fast at meglers opplysningsplikt etter § 6-7 annet ledd nr. 14 gjelder opplysninger om meglers vederlag i form av hva megler mottar i provisjon, formen for provisjon og den konkrete satsen. Imidlertid fremstår det som usikkert om utlegg omfattes av meglers ”vederlag” eller ikke.³⁹ Betydningen av denne problemstillingen blir imidlertid ikke så stor, i og med at opplysninger om meglers utlegg uansett er gjort til minstekrav til opplysninger i salgsoppgaven etter emgll § 6-4 første ledd nr.5.

2.2.0 Minstekrav til opplysninger som skal gis ved salg av borettslagsandeler, aksje og andelsbrev, med mer.

Informasjonen etter emgll § 6-7 tredje ledd, skal kun tas med i salgsoppgaven, dersom formidlingen er omfattet av emgll § 1-2 annet ledd nr 3.⁴⁰ Dette er begrunnet med at de pliktige opplysningene til salgsoppgaven som fremgår av § 6-7 tredje ledd, erfaringsvis er

³⁷ Jf, Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 160

³⁸ Jf, Kredittilsynets rundskriv 34/2007 pkt. 9.3

³⁹ Jf, Karl Rosen & Dag H. Torsteinsen, eiendomsmegling, 2 utg. s. 294

⁴⁰ Jf, Emgll § 1-2.2.nr3: ”omsetning av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstdokument med tilknyttet leierett eller boret til bolig eller annet areal i bebygget eiendom”.

av størst betydning for kjøpere av borettslagsandel, aksje, andelsbrev, pantebrev og lignende eierformer.

2.2.1. Lånevilkår, andre faste kostnader og fellesgjeld.

Eiendomsmeglerloven § 6-7 tredje ledd nr. 1 krever at eiendomsmegler opplyser om lånevilkårene for fellesgjelden, beregningen av månedlige felleskostnader og andre faste kostnader. Bakgrunnen for vedtakelsen av bestemmelsen, er at dette ble ansett å være veldig viktig informasjon for potensielle kjøpere.⁴¹ Forbrukerrådet som høringsinstans presiserte dette ved å peke på tidligere praksis angående dette tema.⁴² De viste spesielt til den senere tendensen hvor det er blitt solgt svært mange leiligheter etter borettslagsmodellen med lavt innskudd og høy fellesgjeld. Det vil si hvor kjøpesummen er på kr 500 000, mens fellesgjelden er på kr 1 500 000. Disse leilighetene er blitt svært populære og har for det meste blitt markedsført mot unge førstegangskjøpere. Lavinnskuddsleilighetene har således fungert som en lav terskel for kjøpere til å komme seg inn på boligmarkedet, istedenfor å måtte kjøpe en tilsvarende selveierleilighet til kr 2 000 000, hvor finansieringen for det meste må ordnes ved eget lån. I tillegg når den høye andelen av fellesgjeld har vært finansiert med en lav rente, så har de månedlige felleskostnadene fremstått som overkommelige for mange. Forbrukerrådet ser allikevel på formidlingen av denne typen boliger som et stadig større problem, særlig der meglere ikke opplyser om totalkostnadene ved markedsføringen. De fremhever det som svært viktig at totalsummen på lavinnskuddsleilighetene fremgår av prospektet, ved at ”innskudd pluss andel fellesgjeld pluss eventuell avgifter og gebyrer på boligen fremgår av salgsoppgaven”. Dette sees på som en viktig forutsetning for at kjøper skal kunne vurdere hvor bra det eventuelle kjøpstilbudet er.⁴²

Angående størrelsen på fellesgjelden, så kan en sak fra bankklagenemnda også være illustrerende. Den viser at bevisstheten omkring lavinnskuddsboliger også har nådd

⁴¹ Jf, NOU 2006 :1 s. 120

⁴² Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 157-158

bankene. Bankklagenemnda fattet et vedtak om informasjonsplikt som har fått mye oppmerksomhet i media.⁴³ En hjelpepleier og en sykepleier student hadde tatt opp et lån i banken på kr 602 500 for kjøp av en borettslagsleilighet. Leiligheten hadde i tillegg en fellesgjelden på kr 2 160 000. Banken tok i sin kredittvurdering kun hensyn til lånet kjøperne tok opp i banken og ikke fellesgjelden. På bakgrunn av dette uttalte bankklagenemnda at banken burde ha avdekket at kjøperne ville få en total gjeldsbyrde på kr 2 800 000, som de ikke ville klare å betjene. Nemnden kom frem til at banken burde ha frarådet kjøperne å ta opp lånet på kr 602 500, og kom frem til at det var rimelig at kjøpernes ansvar for lånet ble lempet.

Det endte med at emgll § 6-7 tredje ledd nr. 1 ble vedtatt med følgende formulering: Det skal opplyses om ”lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette”.

Når det gjelder første del av bestemmelsen så fremgår det at det skal opplyses om “lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjelden”. Som nevnt ovenfor er bestemmelsen på mange måter foranlediget av at det i senere tid er solgt mange borettslagsboliger med lavt innskudd og høy fellesgjeld. Hvor lånevilkårene og nedbetalingsplanen for fellesgjelden i tillegg ofte har vært underkommunisert av megler. Det skal fremgå av salgsoppgaven om eventuell fellesgjeld og lånevilkårene for fellesgjelden.⁴⁴ Dette medfører at det må opplyses om størrelsen på fellesgjelden, samt størrelsen på rentene og nedbetalingstiden.

Lovutvalget mente at dette var opplysningene som er av stor interesse for kjøperne, og som nevnt ovenfor viktig for å kunne vurdere hvor bra kjøpstilbudet er. Forbrukerrådet var enig med lovutvalget på dette punkt, og uttalte nærmere at megler må gjøre rede for finansieringsmodellen for fellesgjelden, samt hvor lenge den avdragsfrie perioden varer.⁴⁵

Rettspraksis har vist ved flere anledninger at eiendomsmegler kan bli erstatningsansvarlig for manglende opplysninger om fellesgjelden. I en illustrerende dom fra Borgarting

⁴³ Jf, Bankklagenemnda.no, sak 2006-044

⁴⁴ Jf, NOU 2006: 1 s. 120

⁴⁵ Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s.158

lagmannsrett fikk kjøperne både hevingsrett og erstatning ved at de ikke hadde fått tilstrekkelig opplysninger om borettslagets gjeldssituasjon.⁴⁶ I forbindelse med salget så hadde det blitt utformet prislister som utelukkende viste leiligheter med lav fellesgjeld, noe som skapte et uriktig bilde av borettslagets gjeldssituasjon, og som i følge retten gjorde det påkrevd med tilleggsinformasjon til ”uinvidde kjøpere”. Slik informasjon ble ikke gitt, og megler ble ansett for å ikke ha opptrådt i samsvar med god meglerskikk.

Retten la vekt på at megler hadde utformet et prospekt hvor opplysningene om borettslagets fellesgjeld og betjening av denne, ble henvist til vedlagte prislister. I de vedlagte prislistene var det opplyst om borettslagets fellesgjeld og at denne var basert på et lån med bundet nominell rente på 3 prosent frem til 2011 med 10 års avdragsfrihet, og deretter 30 års nedbetaling. I realiteten viste det seg at borettslaget ikke hadde noen langsiktig finansiering, og at det forfalt et lån på kr. 125 millioner juli 2009, og et lån på kr. 70 millioner forfalt juni 2008. Rentesatsen på denne gjelden var på 5.9 og 5.5 prosent, og var dermed mye høyere enn det som var angitt i prospektets prisliste. I tillegg så var de leilighetene som var nevnt i prislistene kun utvalgte leiligheter med lav fellesgjeld, og kjøperne fikk således ingen informasjon om de andre andelsleilighetene som hadde en andel fellesgjeld på godt over 70 prosent. På bakgrunn av dette anså lagmannsretten at de opplysningene som fremgikk av prospektet og de vedlagte dokumentene ga helt utilstrekkelig informasjon til kjøperne. Retten påpekte ytterligere at når meglerfirmaet var med på tilretteleggingen av salgsprosjektet ved å fastsette salgspriser og fordele fellesgjelden mellom de ulike andelene, så skjerpet dette meglerfirmaets ”selvstendige ansvar for at det ble gitt tilstrekkelig informasjon til kjøperne”.

Dommens faktum er alvorlig og meget spesiell, og viser hvordan meglerfirmaet bevist underkommuniserte viktig informasjon om borettslagets generelle gjeldssituasjon. Megler ble med rette ansett for å bryte med god meglerskikk. Retten la i tillegg vekt på i kjøpernes favør, at de alle var uprofesjonelle privatpersoner. De hadde følgelig en rett til å forvente at megler på en tilstrekkelig måte opplyste dem om vesentlig forhold angående den generelle gjeldssituasjonen i borettslaget.

⁴⁶ Jf, LB-2009-121592

Av samme grunner som nevnt var det også etter utvalgets oppfatning viktig å opplyse i salgsoppgaven om størrelsen på ”de månedlige felleskostnader”. Dette innebærer etter lovutvalgets syn at det også må opplyses om eventuelle kostnadsøkninger som ikke ennå er effektivert.⁴⁷ Juridisk teori presiserer dette ved å påpeke at megler må opplyse om de forhold som etter omstendighetene kan medføre en økning av felleskostnadene.⁴⁸ Det vises således til typiske kostnadsøkninger som oppgraderings og vedlikeholdsarbeid, som på lengre sikt kan medføre en økning av felleskostnadene. Eksempler på dette kan være total rehabilitering av badene i et borettslag, omfattende fasadeoppussinger av sameie, med mer. Departementet presiserte dette ytterligere ved å påpeke at megler i tillegg til å måtte opplyses om størrelsen på de månedlige felleskostnadene, også må opplyse om størrelsen på felleskostnadene etter at den avdragsfrie perioden har utløpt.⁴⁹ Dette innebærer at megler må gi tilleggsinformasjon om størrelsen på felleskostnadene hvor rentene og avdragene er summert inn. Videre så uttaler forbrukerrådet at de ofte i praksis har sett at det ved angivelsen av størrelsen på felleskostnadene ofte trekkes inn hypotetiske forhold som skattefordeler eller eventuelle fordeler av leieinntekt, hvor disse postene således kommer til fradrag i salgsoppgaven. Forbrukerrådet ytret derfor at det ikke bør være anledning til å oppgi felleskostnadene med fradrag for slike hypotetiske forhold.⁵⁰

En dom fra høyesterett angående feilaktig opplysninger om fellesgjeldens størrelse kan være illustrerende i denne sammenheng.⁵¹ Selv om denne saken gjaldt et krav direkte rettet mot selger med hjemmel i avhendingsloven § 3-8. Så følger det av juridisk teori at dommen allikevel er interessant, ved at den gir uttrykk for en skjerpet holdning som indirekte også får betydning for eiendomsmeglere og deres ansvar etter emgll § 6-7 tredje ledd nr. 1.⁵²

Saken gjaldt et borettslag under rehabilitering som hadde solgt to andeler. I salgsoppgaven var fellesgjelden angitt til å ligge på et sted mellom kr. 80 000 – 120 000 etter

⁴⁷ Jf, NOU 2006: 1 s.154

⁴⁸ Jf, Karl Rosen og Dag H. Torsteinsen, Eiendomsmegling 2.utgave, s 297.

⁴⁹ Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s.160

⁵⁰ Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 158

⁵¹ Jf, Rt 2008 s.976

⁵² Jf, Karl Rosen og Dag H. Torsteinsen, Eiendomsmegling 2.utgave, s 298.

rehabiliteringen, men andelen av fellesgjelden havnet til slutt på kr. 177 000. Høyesterett mente at dette utgjorde en mangel, og tilkjente kjøperne etter avhl § 3-8 prisavslag på kr. 60 000. Borettslaget anførte at opplysningene i slagsoppgaven ikke kunne forstås som en bindende øvre grense, og viste til at selve kjøpekontrakten må gå foran, siden kontrakten ikke inneholdt noen øvre grense for fellesgjelden. Høyesterett var imidlertid ikke enig i dette. De påpekte at det ikke var tvil om at styret kjente til kostnadsoverskridelsen som førte til økt fellesgjeld frem mot kontraktsinngåelsen. Det avgjørende ble om opplysningene fra salgsoppgaven var riktige da kontrakten ble inngått. Dersom salgsoppgaven ikke var riktig ved kontraktsinngåelsen, så skulle man før avtalen ble inngått ha rettet salgsoppgaven, eller gjort kjøperne kjent med endringene på annet vis. Høyesterett konkluderte således med at kjøperne var gitt uriktige opplysninger.

Til slutt vurderte høyesterett om disse uriktige opplysningene hadde virket inn på kjøpet. Høyesterett uttalte i den sammenheng at ”det er generelt sett åpenbart at en økning av fellesgjelden i forhold til opplysningene i salgsoppgaven har betydning for kontantvederlaget”, og dette står seg selv om økningen ikke fører til høyere fellesutgifter til rente, nedbetaling, vedlikehold og drift.

Når det gjelder siste del i bestemmelsen angående opplysninger om ”andre faste kostnader som knytter seg til dette”, så bemerket lovutvalget at det her tas sikte på at det av salgsoppgaven må fremgå størrelsen på kostnader som følger borettslagsboliger og andre eier former som nevnt i emgll § 1-2 annet ledd nr.3.⁵³ Med dette menes typiske kostnader som ”kabel-TV eller trappevask som faktureres utenom de ordinære felleskostnadene”.

2.2.2. Kjøpers ansvar for andres mislighold.

Dette er regulert i emgll § 6-7 tredje ledd nr.3, og omhandler hvilket ansvar kjøper har for ”andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet”. Bestemmelsen er ny, og formålet med vedtakelsen var å gi potensielle kjøpere informasjon

⁵³ Jf, NOU 2006: 1 s. 120-121

om risikoen for at kjøper eventuelt må dekke tap andre har forårsaket ved mislighold. Denne bestemmelsen er også vedtatt på bakgrunn av det store antall lavinnskuddsboliger med lavt innskudd og høy fellesgjeld som er blitt solgt de senere årene. Fordi det vil spesielt være i slike situasjoner av særskilt interesse for kjøper å vite om ansvaret for andres mislighold. I tillegg med formuleringen ”prosjektet” omfatter også bestemmelsen boliger under bygging, hvor kjøper kan få risikoen for de usolgte enhetene.

Lovutvalget uttalte at denne bestemmelsen er ”særlig aktuell for frittstående borettslag som ikke er med i et fond som sikrer mot husleie tap”.⁵⁴ Et slikt fond vil erfaringsvis være en forsikring som borettslaget tegner. Men med tanke på meglers undersøkelses og opplysningsplikt om et slikt fond foreligger, så ville ikke lovutvalget gå inn for en absolutt plikt til å opplyse om dette. De mente at dette heller bør etter ”omstendighetene følge av meglers opplysningsplikt” etter emgll § 6-7 første ledd.

Forbrukerrådet var imidlertid ikke enig i dette, og uttalte i sin høring at det er ”en svært viktig opplysning for en kjøper hvorvidt han/hun kan holdes ansvarlig for betaling av manglende innbetaling av felleskostnader eller usolgte boliger etter prosjektering”.⁵⁵ De fremmet dermed et forslag, som med små justeringer endte med å bli inntatt i dagens emgll § 6-7 tredje ledd nr. 3.

Denne bestemmelsen må i tillegg ses i lys av bestemmelsen i emgll § 6-7 tredje ledd nr. 1. Det vil for en kjøper vil det være spesielt interessant i de tilfellene hvor borettslaget ikke har en forsikringsordning mot andres mislighold av fellesgjeld, at kjøperen får opplysninger om størrelsen på borettslaget fellesgjeld, fordelingen av fellesgjelden på de forskjellige andelene, de månedlige fellesutgifter, lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjelden, og så videre. Kjøper vil således få et større beslutningsgrunnlag om han/hun vil by på boliger uten fond som nevnt.

⁵⁴ Jf, NOU 2006: 1 s. 120-121

⁵⁵ Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 158

3.0 emgll § 6-7 første ledd.

3.1. Eiendomsmeglers undersøkelses og opplysningsplikt.

Eiendomsmeglerloven § 6-7 første ledd oppstiller en generell norm om eiendomsmeglers informasjonsansvar, og omhandler meglers undersøkelses og opplysningsplikt. Det fremgår av forarbeidene at bestemmelsen er ment som en utvidelse og en videreføring av eiendomsmeglerloven av 1989.⁵⁶ Dette innebærer at rettstilstanden angående opplysningsplikten etter den forrige loven, fortsatt vil være relevant ved fastleggelse av gjeldende rett etter den någjeldende bestemmelsen i § 6-7 første ledd.

Videre ble det ansett som hensiktsmessig å utforme bestemmelsen etter mønster fra andre kjente kontraktslover. Bustaoppføringsloven, husleieloven og spesielt avhendingsloven ble ansett som tjenelig i den sammenheng. Spesielt på grunn av den rikholdige rettspraksis som foreligger om disse lovene, ”samt andre godt innarbeidede normer”.⁵⁷ Departementet var enig med tanke på utformingen av emgll § 6-7 første ledd, og synes også det var hensiktsmessig å utforme eiendomsmeglers opplysningsplikt etter formuleringen i avhendingsloven.⁵⁸ Dette resulterte i at emgll § 6-7 første ledd, første punktum fikk følgende utforming: ”Oppdragstaker skal sørge for at kjøperen før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen”. Dette er ordlydsmessig i stor grad sammenfallende med avhendingsloven § 3-7.

For at megler skal kunne oppfylle sin opplysningsplikt etter emgll § 6-7 første ledd, må eiendomsmegleren foreta en vurdering av en gjennomsnittlig kjøpers forventning av informasjon om eiendommen. Dette byr således på to sentrale problemstillinger, den ene er

⁵⁶ Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 186

⁵⁷ Jf, Ot.prp.nr 16 (2006-2007) s. 152-153

⁵⁸ Jf, Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 159

hvor langt meglerens plikt til å gi relevante opplysninger går, samt hvor stor er meglerens undersøkelses plikt.

I motsetning til emgll § 6-7 annet til femte ledd, så er ikke bestemmelsen første ledd presisert på samme måte. Med dette menes at de opplysningene som man plikter å opplyse om, ikke kan leses uttrykkelig ut i fra lovteksten. Dette byr i større grad på tolkningsmessige utfordringer.

3.1.1. Eiendomsmeglers opplysningsplikt.

Eiendomsmeglerloven § 6-7 første ledd, første punktum inneholder to skjønnsmessige vilkår. Det innebærer at dersom megleren skal oppfylle sin opplysningsplikt, så må det gis opplysninger kjøperen ”har grunn til å regne med å få”. I tillegg skal det kun gis opplysninger som kan få ”betydning for avtalen”.

Når det gjelder innholdet av plikten til å gi kjøper de opplysninger ”denne har grunn til å regne med å få”, så innebærer det etter en naturlig språklig forståelse at meglers opplysningsplikt ikke er ubegrenset. En tilsvarende forståelse er lagt til grunn ved fortolkningen av avhendingsloven § 3-7 første ledd, første punktum. Det fremgår av juridisk teori at opplysningsplikten etter avhendingsloven § 3-7 ikke er bunnløs ved at megler må opplyse om alt, men dreier seg heller om forhold ved eiendommen som den gjengse kjøper har grunn til å regne med at selger vil opplyse om.⁵⁹

Hvilke opplysninger er megleren pliktig til å opplyse om?

Som nevnt ovenfor så er opplysningsplikten som utgangspunkt begrenset til hva den vanlige kjøper forventer å få. Dette innebærer at opplysningsplikten begrenses til hva megler på bakgrunn av sin erfaring som yrkesutøver, kan forvente hva kjøper regner med å få av opplysninger. Dette er imidlertid kun et utgangspunkt. Dersom megler blir

⁵⁹ Jf, Ernst Nordtveit, avhl, note 23(rettsdata)

bevisstgjort subjektive forventninger om informasjon fra en kjøper, så vil meglers opplysningsplikt utvides. Satt på spissen kan en megler forsvarlig regne med at det ikke vil være av interesse for en vanlig kjøper å bli informert om det ”spøker” på eiendommen. Men dersom en interessent gir uttrykk for at dette er forhold av interesse, så vil megler bli underlagt en utvidet opplysningsplikt.

Etter eiendomsmeglerloven av 1989, så var temaet regulert i § 3-1 annet ledd, hvor en tilsvarende forståelse i stor grad er blitt lagt til grunn. Der fremgår det at megler skal ”gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for avtalen og gjennomføringen av denne.” I følge forarbeidene til denne bestemmelsen, så presiseres opplysningsplikten som en plikt til å gi informasjon om alle opplysninger, faktiske så vel som rettslige, om forhold som ut i fra meglerens ”forsvarlige vurdering er viktig for partene”.⁶⁰ Dette innebærer for det første at de opplysningene som skal formidles til kjøper ikke kun er relatert til faktiske forhold ved eiendommen, men også rettslige. Rettslige spørsmål vil typisk være opplysninger om grunnleggende skatteregler, dokumentavgift og lignende, mens faktiske opplysninger vil som regel omhandle den konkrete eiendom og dens fysiske tilstand. I tillegg fremgår det at disse opplysningene kun skal formidles til kjøperne dersom det på bakgrunn av en forsvarlig vurdering er viktig for dem. Dette innebærer at megler på bakgrunn av sin erfaring må foreta en forsvarlig vurdering, hvor viktig informasjon formidles videre og uviktige opplysninger siles bort. For eksempel vil opplysninger om at noen rom trenger å males være uviktige opplysninger som man ikke trenger å opplyse kjøper om, så lenge kjøper har sett eiendommen.

Videre presiseres det i forarbeidene til den forrige eiendomsmeglerloven at megler i utøvelsen av sin opplysningsplikt, ikke kun skal videreformidle den informasjonen han besitter. Det påpekes at megler som profesjonell mellommann som regel er den nærmeste til å kunne yte rådgivning og gi relevante opplysninger om eiendommen.⁶¹ Dette innebar for lovutvalget at megler i visse tilfeller ikke kun skal opplyse om den informasjonen han

⁶⁰ Jf, Ot.prp.nr. 59 (1988-1989) s. 40

⁶¹ Jf, NOU 1987: 14 s. 65

har, men at det også må forventes at megler i kraft av sin erfaring også kommer med egne vurderinger av de opplysningene som er kommet frem. Dette kan eksempelvis være meglers generelle betraktninger om mulig utleie inntekter fra den hybelleiligheten det er opplyst om i prospektet, eller i hvilken grad en kjøpers tilegnelse av garasjeplass vil kunne påvirke leilighetens markedspris. Men meglers opplysningsplikt må i tillegg ses i lys av hans generelle kompetanse og utdanningsnivå. Kjøper kan således ikke forvente at megler skal kunne svare på byggetekniske forhold eller avanserte skatte spørsmål. Opplysningsplikten vil i slike tilfeller være begrenset til å påpeke de problemer som megler ser, og eventuelt deretter henvise kjøper til andre rådgivere.

Videre så gjelder ikke eiendomsmeglars opplysningsplikt kun de tilfeller der megleren skal gi en opplysning eller ikke. Opplysningsplikten rekker lenger enn det, ved at de opplysningene som skal gis også må være korrekte. Et godt eksempel hvor megler hadde brutt sin opplysningsplikt på grunn av ukorrekte opplysninger, har man i en sak fra Borgarting lagmannsrett fra 1999.⁶² Tvisten gjaldt salg av en bolig i Bærum, hvor det i salgsannonse og prospektet var opplyst om mulighet for fradeling av tomt til bebyggelse. Da kjøper etter kontraktsinngåelsen kontaktet kommunen fikk han imidlertid beskjed om at fradeling av tomt neppe var mulig. Kjøper ble på bakgrunn av dette tilkjent erstatning. Rettens begrunnelse var at når boligen markedsføres med mulighet for fradeling av tomt, så forstås dette som en valgfrihet for kjøper om han vil fradele eller ikke, og ikke som en reservasjon for sannsynligheten om en fradeling lot seg gjennomføre. Retten påpekte at dette var brudd på meglers undersøkelses og opplysningsplikt, og påpekte at risikoen for den uklarheten som fremkom av annonsen og salgsprospektet måtte megler bære.

3.1.2. Den utelatte opplysning må ha fått betydning for avtalen.

I tillegg til at megler kun skal opplyse om forhold om kjøper kan regne med å få, så skal det i tillegg også bare opplyses om forhold som kan "få betydning for avtalen".⁶³ Dette

⁶² Jf, Rg 1999 s. 451

⁶³ Jf, Emgll § 6-7.1 punkt.

innebærer en ytterligere begrensning i opplysningsplikten, ved at meglers opplysningsplikt kun gjelder forhold som ville vært relevant for kjøper på avtaletiden. Det vil si at dersom opplysningen ikke ville ha fått betydning for avtalen, er det heller ikke informasjon som kjøper kunne regne med å få. Et tilsvarende unntak til opplysningsplikten som i emgll, følger også av avhendingsloven § 3-7 første ledd annet punktum. Etter denne bestemmelsen behøver ikke brudd på opplysningsplikten å være en mangel, dersom opplysningen om den hadde vært gitt, ikke hadde fått betydning for avtalen. Juridisk teori støtter også opp om en slik forståelse, og tilføyer at dette gjelder selv om det også på et senere tidspunkt skjer en utvikling som gjør den aktuelle omstendighet aktuell.⁶⁴ For en eiendomsmegler så betyr dette at selv om en opplysning ikke er gitt, eller gitt på en feilaktig måte, så trenger ikke det å innebære brudd på opplysningsplikten. Men det forutsetter at dersom opplysningen hadde vært gitt, så ville den uansett ikke ha fått betydning for kjøperen på avtaletidspunktet.

Følgelig kan en spørre seg, i hvor stor grad må den utelatte eller feilaktig opplysningen ha virket inn på avtalen, for at brudd på opplysningsplikten kan stadfestes?

Dette temaet ble vurdert i Rt 2003 s. 612. Saken gjaldt prisavslag for arealavik ved kjøp av selveierleilighet etter avhendingsloven §§ 4-12, 3-8 og 3-3. Selv om tvisten gjelder forhold som ble vurdert etter avhendingsloven, så er rettens generelle drøftelser om innvirkningskravet av interesse for emgll. Saken gjaldt om arealavik i en selveierleilighet på 10 kvadratmeter boligareal i forhold til det opplyste areal på 112 kvadratmeter, skal medføre prisavslag. Etter avhendingsloven bestemmelser måtte høyesterett først finne ut om dette var en omstendighet som utgjorde en mangel, og deretter vurdere om mangelen dersom den hadde vært opplyst om hadde ”verka inn på avtalen”. Av interesse for denne avhandlingen er høyesterett sin drøftelse av innvirkningskravet.

Høyesterett påpekte at det i teorien er oppstilt flere tolkningsalternativer til dette kravet, det ene kalles handlings eller forutsetningsalternativet og det andre vurderingsalternativet. Handlings eller forutsetningsalternativet handler om to forhold, det ene er om opplysningen

⁶⁴ Jf, Ernst Nordtveit, avhl § 3-7, note 29(rettsdata)

var en forutsetning for hele avtalen. Det vil si at avtalen ikke hadde blitt inngått dersom de korrekte opplysningen hadde vært gitt. Det andre forholdet går ut på at dersom den korrekte opplysningen hadde vært gitt, så ville avtalen blitt inngått på andre vilkår.

Vurderingsalternativet derimot skal forstås som at opplysningen var et viktig element i kjøpers beslutningsgrunnlag, men at det ikke er krav om årsakssammenheng.

Førstvoterende kom frem til at det var klart forutsetningsalternativet som harmonerte beste med gjeldende rett. Det vil si at avtalen ikke hadde blitt inngått, eller vil ha blitt inngått på andre vilkår dersom opplysningen hadde vært kjent. En slik forståelse er også lagt til grunn i merknadene til bestemmelsen, hvor det fremgår at ”det er her rett nok ikke berre spørsmål om avtala elles i det hele tatt ville kome i stand, men også om ho i så fall ville fått eit anne innhold, herunder om kjøparen ville være villig til å gi same pris”.⁶⁵

Førstvoterende tilføyer vidare at denne tolkningen også støttes av forarbeider til liknende kontraktslover, og viser således til forarbeidene til den tilsvarende bestemmelsen i kjøpsloven av 1988. Forbrukerrådet hevder i merknadene til denne bestemmelsen at dersom opplysningen om den hadde vært gitt, hadde vært ”egnet til å virke kjøpsmotiverende på kjøper”, så er det tilstrekkelig. Førstvoterende viste deretter til departementet sin uttalelser etter samme lov, hvor det i tillegg oppstilles et krav om årsakssammenheng mellom opplysningen og kjøpet. Med dette menes at det ikke er riktig å gi kjøperen misligholdsbeføyelser dersom den uriktige opplysningen uansett ikke hadde hatt betydning for avtaleinngåelsen.⁶⁶

Hvilken vurdering skal i så fall legges til grunn for å finne ut av om en opplysning kan ha virket motiverende for kjøpet, samt hvor strenge krav stilles til å kunne påvise årsakssammenheng?

Med tanke på den første problemstillingen så uttaler førstvoterende at i vurderingen av om noe kan ha virket motiverende for kjøpet(eller for avtaleinngåelsen etter emgll), så skal man legge en objektiv vurdering til grunn. Vurderingen blir da om opplysningen generelt

⁶⁵ Jf, Ot.prp.nr. 66(1990-1991)s.90

⁶⁶ Jf, Ot.prp.nr. 25(1973-1974)s. 38

sett antas egnet til å motivere. Deretter med tanke på kravet til årsakssammenheng, bemerker førstvoterende at dersom man kommer frem til på bakgrunn av en generell og objektiv vurdering at den utelatte opplysningen har virket motiverende. Så er det en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøper, og følgelig vil da kravet til årsakssammenheng være oppfylt.

Følgelig kan man av denne høyesterettsdommen utlede at i vurderingen av om en eiendomsmegler har misligholdt sin opplysningsplikt, må det ha vært utelatt eller gitt en feilaktig opplysning som nevnt. I tillegg må denne opplysningen ha hatt ”betydning for avtalen”, i den grad at avtalen enten ikke ville ha blitt inngått, eller inngått på andre vilkår, for eksempel til en lavere pris. Dette innebærer at det oppstilles et krav om årsakssammenheng mellom kjøpet og opplysningen, hvor man skal legge en objektiv og generell vurdering til grunn av om opplysningen ville ha hatt betydning for kjøper ved avtaleinngåelsen.

Innvirkningskravet må i tillegg ses i lys av det som er skrevet ovenfor i punkt 3.1.1. For dersom megler i forbindelse med salget ble klar over at kjøper hadde subjektive behov og ønsker om informasjon, så vil innvirkningskravet også være oppfylt dersom disse opplysningene ikke ble gitt. Selv om det etter en objektiv vurdering ikke ville vært det for andre kjøpere.

3.1.3. Eiendomsmeglers undersøkelsesplikt.

Som nevnt ovenfor så er megler etter emgll § 6-7 underlagt en undersøkelsesplikt i tillegg til en opplysningsplikt. Dette fremgår ikke direkte av paragrafens ordlyden, men det kan leses ut fra overskriften til bestemmelsen, ”oppdragstakerens undersøkelses og opplysningsplikt”. I tillegg fremgår det av forarbeidene at en slik plikt gjelder.

Etter eiendomsmeglerloven av 1989, så var meglers undersøkelsesplikt direkte regulert i § 3-7. Rent lovteknisk foreslo utvalget til den dagens meglerlov å videreføre denne

bestemmelsen ved siden av § 6-7. Dette ble allikevel ikke gjort, siden departementet var uenig og kunne ”vanskelig se hvordan disse bestemmelse skulle kunne gjelde ved siden av hverandre”. Begrunnelsen var at plikten til å innhente og kontrollere opplysninger er best regulert gjennom emgll § 6-7 første ledd.⁶⁷ Eiendomsmeglerloven § 3-7 ble ikke videreført, men vil allikevel være relevant ved fastleggelsen av meglers undersøkelsesplikt etter den nå gjeldende eiendomsmeglerloven.

Som utgangspunkt er det selger som er meglers primær kilde til informasjon om eiendommen. I følge rettspraksis så skal imidlertid meglers undersøkelsesplikt forstås som en selvstendig plikt for megler til å undersøke og kontrollere selgers opplysninger.⁶⁸

Etter eiendomsmeglerloven av 1989 § 3-7 første punktum, skulle ”megleren så langt det synes rimelig, innhente og kontrollere nødvendig opplysninger om eiendommen”. Bestemmelsen legger her opp til to skjønnsmessige vurderinger for å kartlegge omfanget av meglers undersøkelsesplikt. For det første, plikten rekker ikke lenger enn ”så langt det synes rimelig”, og for det andre gjelder plikten kun ”nødvendige opplysninger om eiendommen”.

Med tanke på det første skjønnsmessig utformede vilkåret om kravet til å ”rimelig innhenting og kontroll..”, så uttaler lovutvalget i forarbeidene at meglers undersøkelsesplikt ikke bør være ubegrenset.⁶⁹ Det kan ikke kreves av megleren å iverksette tidkrevende og dyre undersøkelser for å måtte finne ut av alt som kan være relevant, eller for å kontrollere selgers opplysninger. Men det bør kunne forventes at oppdragstakeren normalt besiktiger eiendommen. Plikten bør derfor på bakgrunn av dette begrenses til å gjelde kun så langt det synes ”rimelig”. Etter departementets syn medfører dette at megler i vurderingen av hva som er ”rimelig” må foreta en avveining av kjøpers interesse av å få disse opplysningene, opp mot hvor ressurskrevende en kontroll vil være for megler.⁷⁰ Den vurderingen

⁶⁷ Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 159

⁶⁸ Jf, Rt 1999 s. 408

⁶⁹ Jf, NOU 1987: 14 s. 75

⁷⁰ Jf, Ot.prp.nr.59 (1988-1989) s.44

departementet her oppstiller innebærer også at dersom megler blir klar over særlige behov hos kjøper med tanke på informasjon om eiendommen eller andre kjøpsforutsetninger, så vil meglers undersøkelsesplikt utvides samtidig som det vil stilles strengere krav til hvor ressurskrevende undersøkelsen vil være for megler.

En illustrerende dom hvor denne vurderingen ble avgjørende for om megler hadde brutt sin undersøkelsesplikt har vi fra Oslo tingrett.⁷¹ Tvisten gjaldt et tilfelle der en megler hadde bistått et eiendomssalg, hvor forholdet til kommuneplanen var inntatt i et bilag til salgsoppgaven. Kjøperne av huset oppdaget etter overtagelsen at eiendommen ville bli meget sterkt berørt av kommunedelplanen, ved at det var planlagt en fire felts motorvei ved nedsiden av huset. Kjøperne hevet kjøpet, og den opprinnelige selger gikk til sak mot megler med krav om erstatning for eiendommens antatte verdi og oppnådde pris ved dekningsalg. Saken reiser mange problemstillinger, men av interesse er rettens bemerkninger om meglers undersøkelsesplikt i forbindelse med det opprinnelige salget. Retten vurderte det dit hen at planforslaget i kommunen var av stor betydning for kjøperne, spesielt siden planen ville kunne påvirke fremtidig bruk av eiendommen. I tillegg når dette var opplysninger som megleren forholdsvis enkelt kunne fremskaffe, så hadde megleren etter rettens vurdering misligholdt sin undersøkelsesplikt. Retten foretok således en forholdsmessighets vurdering. Hvor kjøpers forventning av å få opplysninger om at det skal bygges en fire felts motorvei ved eiendommen, målt opp mot hvor lett tilgjengelige disse opplysningene var for megler, ble avgjørende for retten i vurderingen av om megler hadde brutt undersøkelsesplikten.

Når det gjelder det andre skjønnsmessige vilkåret om omfanget av ”nødvendige opplysninger”, så uttaler lovutvalget at en kjøper bør kunne ha tillit til megler som profesjonell mellommann, at det innhentes og kontrolleres opplysninger i de tilfellene hvor eiendomsformidleren har mistanke om at det ikke er gitt ”nødvendige opplysninger”.⁷² Med dette menes at i de tilfellene hvor megler på bakgrunn av sin erfaring får en anelse om

⁷¹ Jf, Toslo 2005-54097

⁷² Jf, NOU 1987: 14 s. 75

at de opplysningene som er kommet frem er misvisende eller ikke stemmer, så utvides undersøkelsesplikten. Typisk er de tilfellene hvor megler får en formodning om at eiendommen mangler en bruksendringstillatelse, eller at det foreligger andre mangler som skadedyr eller fukt.

Et eksempel på at undersøkelsesplikten utvides når megler blir klar over mangler på eiendommen, har vi i en dom fra Frostating lagmannsrett fra 1995.⁷³ Saken gjaldt et salg av et ni år gammelt hus, hvor det ble påvist sprekker i en sokkelleilighet, uten at megler foretok nærmere undersøkelser. Det ble heller ikke opplyst om sprekke i salgsprospektet. Kjøperen av huset var i tillegg forhindret av å se sprekke på visning, siden leieren av sokkelleiligheten var bortreist på visningstidspunktet. Retten fant at megler hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Rettens begrunnelse var at megler skal alltid opptre i samsvar med god meglerskikk, noe som klart innebar for retten at viktig informasjon som megler mottar blir brakt videre til den som har behov for det. Retten viste således til forarbeidene (NOU 1987 nr 14 s.75), hvor det fremgår, som nevnt ovenfor, at ”meglernes undersøkelsesplikt utvides dersom han på bakgrunn av sin generelle erfaring eller observasjoner i det enkelte tilfelle bør ha mistanke om at de opplysninger som er kommet frem er feilaktige, misvisende eller ufullstendige”. Etter lagmannsrettens skjønn innebar dette at megler undersøkelses og opplysningsplikt i dette tilfelle måtte utvides, når megler ved selvsyn fikk se sprekke dannelsene ved befaring av eiendommen.

Et annet eksempel på meglers forsømmelse av sin undersøkelsesplikt, finner man i en sak for reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglertjenester.⁷⁴ Der hadde klageren kjøpt seg en leilighet med en egen ”inngjerdet” bod. Men etter overtakelsen viste det seg at det ikke medfulgte en bod som skrevet i salgsoppgaven. Det sto bare et areal til kjøpers disposisjon i fellesarealet som ikke var inngjerdet. I tillegg til en rekke andre mangler ble det krevet erstatning av ansvarlig megler for de mangelfulle opplysningene. Reklamasjonsnemnden vurderte at etter emgll § 6-7 plikter megler å innhente opplysninger som kjøper har grunn

⁷³ Jf, Rg 1995 s. 961

⁷⁴ Jf, Klage nr 26/10 – 05.05.2010

til å regne med å få, dette innebærer også en plikt for megler å undersøke oppgitte forhold. Nemnden kom deretter frem til uten nærmere begrunnelse, at innklagede megler burde ha sjekket ut bodene.

På bakgrunn av det som er skrevet om eiendomsmeglers undersøkelsesplikt ovenfor, så fremstår dette som en god avgjørelse. Med tanke på den forholdsmessighets vurderingen som skal legges til grunn, så er det en kjent sak for eiendomsmeglere at det er av stor interesse for en kjøper om det medfølger en funksjonell bod med leiligheten eller ikke. I tillegg når det i foreliggende sak ville vært meget enkelt for megler å bringe på det rene om tilstanden til boden oppfyller den standard som nevnt i salgsoppgaven, ved å befare boden. Det er naturlig for kjøper å ha tillit til meglers oppgitte opplysninger om bodforholdene.

3.2.0 Særlige temaer av interesse for eiendomsmeglers undersøkelses og opplysningsplikt.

Under lovforberedelsen til emgll § 6-7 ble spesielt fem temaer diskutert, med tanke på om undersøkelses og opplysningsplikten om dem skulle reguleres etter bestemmelsens første eller annet ledd.

3.2.1. Offentligrettslige pålegg.

I forarbeidene ble det vurdert om det skulle gjøres til et minstekrav etter emgll § 6-7 annet ledd, å opplyse om offentligrettslige pålegg. Et offentlig rettslig pålegg være krav fra offentlig brannmyndigheter om at eiendommen må tilfredsstille visse krav med tanke på brannsikkerhet, eller om eiendommen er lovlig tilknyttet offentlig kloakksystem, eller at grunnen på tomten i følge SFT(Statens forurensnings tilsyn) sin kartlegging, er forurenset. Lovutvalget erfarte at meglere som regel rutinemessig forespør kommunen om slike pålegg, noe som taler for at dette burde reguleres etter lovens minstekrav om

opplysninger.⁷⁵ Imidlertid bemerket utvalget at informasjonen som meglernes får kan variere svært mye, spesielt hva angår informasjonen og kvaliteten. De kom derfor frem til at det ikke bør oppstilles en absolutt opplysningsplikt om dette, men at meglers undersøkelses og opplysningsplikt om offentlig rettslig pålegg best reguleres gjennom den alminnelige opplysningsplikten i emgll § 6-7 første ledd. Ingen av høringsinstansen gjorde noen innvendinger angående lovutvalgets forståelse.

I hvilke tilfeller må megler i så fall opplyse om offentligrettslige pålegg?

I og med at dette er forhold som reguleres etter emgll § 6-7 første ledd, så må en vurdere om dette er informasjon som kjøper ”har grunn til å regne med å få”. Dette innebærer at det ikke skal opplyses om alt, og at mulig informasjon vil kun formidles dersom megleren på bakgrunn av en forsvarlig vurdering anser opplysningene som viktig for kjøperne. I forarbeidene ble det lagt vekt på hvor tilgjengelig denne informasjonen er. Lovutvalget viste til at det i flere norske kommuner finnes elektronisk informasjonsutveksling via Norsk eiendomsinformasjon AS(Infoland), men at det er svært få kommuner som har gjort det mulig å innhente informasjon om offentlig rettslig pålegg gjennom denne informasjonskanalen. Følgelig mente utvalget basert på tilgjengeligheten, at meglere i de kommunene der denne informasjonen kan hentes elektronisk, må undersøke om det foreligger offentlig rettslig pålegg på eiendommen eller ikke.⁷⁶ En tilsvarende forståelse er lagt til grunn i juridisk teori.⁷⁷ Der bemerkes det at det har formodningen for seg at offentlig rettslig pålegg som utgangspunkt har betydning for avtaleinngåelsen til kjøper. I tillegg når denne informasjonen er lett tilgjengelig for eiendomsmegler, er dette opplysninger som kjøperen ”har grunn til å regne med å få”.

Hvordan vil da opplysningsplikten angående dette temaet være i kommuner der denne informasjonen ikke er tilgjengelig gjennom infoland?

⁷⁵ Jf, NOU 2006 nr. 1: s. 122

⁷⁶ Jf, NOU 2006 nr 1: s. 122

⁷⁷ Jf, Tfei 2008-2, Dag H. Torsteinsen, s 191

I disse tilfellene blir saken annerledes. Eiendomsmeglerne må således vurdere sak for sak om behovet for å undersøke dette nærmere, på bakgrunn av kjøpers interesse i å få disse opplysningene opp mot hvor ressurskrevende det vil være for megler å oppdrive den relevante informasjonen. Som det ble påpekt av lovutvalget så er dette informasjon som meglere rutinemessig innhenter fra kommunen. Det betyr at det i stor grad ikke er så ressurskrevende for megler å innhente opplysninger om offentlig rettslig pålegg. Imidlertid varierer ofte den informasjonen man mottar fra kommunen i både kvalitet og omfang, følgelig vil det ressurskrevende element for megler være å kontrollere de opplysningene som er kommet frem og trekke ut den relevante informasjonen. I tillegg, som nevnt, fremgår det av juridisk teori at opplysninger om offentlig rettslig pålegg er informasjon som kjøpere har en interesse i få, ved at det har formodningen for seg at dette er opplysninger som vil kunne få betydning for avtaleinngåelsen. Dette innebærer at megler må utvise en aktivitet i forhold til å bringe på det rene om det foreligger offentlig rettslig krav på eiendommen eller ikke. Hvor stor aktivitet som må utvises lar seg ikke besvares generelt, men dersom megler har gjort grundige undersøkelser og opplyser om utfallet av disse på en forsvarlig måte, så skal det mye til for å fastslå brudd på emgll § 6-7 første ledd. Med tanke på hvor grundige undersøkelser som må foretas, må det i hvertfall forventes av megler at han spør selger om det foreligger slike pålegg.⁷⁸ I tillegg kan det forekomme omstendigheter som i ytterligere grad vil øke meglers undersøkelsesplikt.⁷⁹ Det vil si at megler må på bakgrunn av sin erfaring vurdere et hvert tilfelle om de opplysningene som er kommet frem er korrekte. Får megler en anelse om eventuelle manglende opplysninger, så vil undersøkelses plikten utvides. Eksempler på hvor megler må være på vakt angående opplysningenes validitet er typisk ved eldre og fredede bygg, hvor det ofte kan være en økt risiko for at det foreligger offentlig rettslig pålegg. For eksempel kan fredede bygg ha særlige pålegg om brannvern, enn hva tilfellet er for nye bygg. Andre tilfeller kan være eiendommer som ikke er tilknyttet godkjent offentlig kloakksystem.⁷⁹

⁷⁸ Jf, NOU 2006 nr 1: s.122

⁷⁹ Jf, Tfei 2008-2, Dag H. Torsteinsen, s. 193

3.2.2. Nabovarsler.

I forlengelsen av drøftelsen om offentlige rettslig pålegg, så tar lovutvalget opp forholdet til nabovarsler. Etter utvalgets mening skal megler når han kontakter selger angående offentligrettslig pålegg, også spørre om eventuelle nabovarsler som selger har mottatt.⁸⁰ Dette innebærer at meglers plikt om å undersøke om nabovarsler er den samme som for offentligrettslige pålegg. Opplysningsplikten angående nabovarsler har ofte vært drøftet i teorien, og det er klart at bygg på nabotomten kan forringe verdien på boligen dersom bygget kan føre til økt trafikk, dårligere solforhold, ødelagt områdesjarm, og så videre.⁸¹ Dersom det foreligger tilgjengelige nabovarsler på eiendommen, er det klart at det kan være informasjon som det burde opplyses om.

I juridisk teori har meglers opplysningsplikt angående nabovarsler blitt særlig problematisert og drøftet.⁸² Der fremgår at det særegne med nabovarsler er at det ikke føres noe offentlige register som for offentlig rettslig pålegg. Dette til tross for at det i forbindelse med byggesøknader etter plan og bygningsloven § 94 nr. 3 skal sendes inn gjenpart av nabovarsler som er sent ut, som senere kan finnes i byggesaksmappene i kommunen. Situasjonen hva gjelder nabovarsler er følgelig langt mer utilgjengelig enn for offentlige rettslige pålegg. Dette innebærer at megler som regel kun vil stå igjen med selger som sin primære kilde. Dette fører til at det vil være vanskeligere og mer ressurskrevende for megler å kunne opplyse om eventuelle nabovarsler, fordi muligheten til å undersøke hvorvidt de eksisterer er så limiterte. I tillegg kan nabovarsler være så mangt, og ofte vil opplysninger om disse ikke ha betydning for kjøperne. Eksempelvis kan nabovarsler være alt fra det å opplyse om en kommende fest til det å varsle om påbygg på egen tomt. Juridisk teori påpekte på bakgrunn av dette at det er tilstrekkelig dersom megler i utøvelsen av sin undersøkelses og opplysningsplikt rutinemessig ”stiller skriftlig spørsmål til selger om hvorvidt han kjenner til om det er mottatt nabovarsler som fremdeles er aktuelle”, og i de tilfellene det er nødvendig dokumentere utfallet av undersøkelsen.⁸²

⁸⁰ Jf, NOU 2006 nr1: s. 122

⁸¹ Jf, Bech & Hasfjord, eiendomsmeglingsloven, 2 utgave, s. 88

⁸² Jf, Tfei 2008-2, Dag H. Torsteinsen, s. 193

3.2.3. Ikke endelige offentlige planer.

På bakgrunn av at slike planer kan være av stor interesse for visse kjøpere, så vurderte lovutvalget å gjøre dette temaet til pliktige opplysninger i salgsoppgaven etter emgll § 6-7 annet ledd.⁸³ De innvendte imidlertid at det kan foreligge svært mange planforslag inne til behandling, og eventuelle svar på om disse planene kan bli vedtatt kan være svært usikkert. Utvalget kom derfor frem til at opplysninger om ikke endelige planer, best reguleres gjennom den alminnelige opplysningsplikten i emgll § 6-7 første ledd.

Forbrukerrådet var på den annen side ikke enig med lovutvalgets syn på dette.⁸⁴ De begrunnet dette med den store betydningen slike planforslag ville ha for potensielle kjøpere, spesielt der en eventuell senere vedtakelse av planen vil kunne forringe verdien på eiendommen. De viste deretter til praksis gjennom sin nemnddeltakelse, hvor det er flere eksempler på at megler ikke har opplyst om planforslag, der det etter forholdene måtte sies at han burde ha gjort det. De var på bakgrunn av dette skeptiske til om ”potensielle kjøpere ville være tilstrekkelig sikret ved å få nødvendig informasjon om slike planer” etter den alminnelig opplysningsplikten i emgll § 6-7 første ledd.

Opplysningsplikten angående planforslag ble til tross for forbrukerrådets sine innvendinger allikevel gjort som en del av meglers alminnelige opplysningsplikt. Noe som materielt best samsvarer med gjeldende rett etter eiendomsmeglerloven av 1989 § 3-1. Etter forarbeidene til denne bestemmelsen, så kommenterte lovutvalget at opplysninger om endelige offentlig planer alltid må avklares i salgsoppgaven. Men at det også etter omstendighetene kan foreligge en plikt for megler i visse tilfeller å opplyse om planforslag.⁸⁵

I hvilke tilfeller må megler i så fall opplyse om planforslag?

⁸³ Jf, NOU 2006 :1, s 121

⁸⁴ Jf, Ot.prp.nr. 16, s. 156

⁸⁵ Jf, NOU 1987: 14 s. 74

Eiendomsmegler skal formidle informasjon som kjøper har grunn til å regne med å få. Megler må således foreta en vurdering av hva en gjennomsnittlig kjøper regner med og ønsker å få av informasjon. I juridisk teori har dette temaet vært drøftet.⁸⁶ Der påpekes det som utgangspunkt ved formidling av brukte boliger og ved salg av leiligheter i tettbebygde strøk, sjelden vil være interessant å undersøke om det foreligger planforslag. Disse områdene er som regel godt utbygget og ofte foreligger det restriksjoner for annen utbygging. Det vil derfor sjeldent foreligge planforslag av betydning for kjøper i slike områder. Det vil være viktigere hvorvidt det foreligger nabovarsler, på den måten som skrevet under punkt 3.2.2. Følgelig er dette informasjon som ofte ikke vil ha betydning for kjøpere, noe som innebærer at meglers undersøkelsesplikt om dette tema som regel ikke vil strekke seg lenger enn til å henvende seg til selger. Eiendomsmegleren må allikevel være oppmerksom på eventuelle planforslag som kan få betydning for kjøperne. Det kan nemlig forekomme tilfeller hvor undersøkelsesplikten angående planforslag utvides. I juridisk teori har det spesielt blitt vist til prosjektmegling som eksempel på når undersøkelsesplikten øker. Prosjektmegling foregår som regel i områder hvor det ikke er fullt avklart hvordan infrastrukturen kommer til å bli når de prosjekterte boligene legges ut for salg, det vil derfor ofte kunne foreligge planforslag inne til behandling av interesse for kjøperne. Det påpekes derfor at det er en sentral oppgave for en prosjektmegler, å holde seg oppdatert på eventuell planforslag som har betydning for område til den prosjekterte eiendommen.⁸⁶

Megler må også vurdere om de opplysningene som er angitt er korrekte. Dersom megler under salgsprosessen får en anelse om eventuelle planforslag av betydning, så utvides undersøkelsesplikten. En illustrerende dom i så henseende er en sak fra Borgarting lagmannsrett fra 2007.⁸⁷ Dommen gjaldt meglers erstatningsansvar ved manglende undersøkelser av planforslaget om utviklingen av prosjektet mellom E 18 vestkorridoren mellom Holmen i Asker og Framnes i Oslo. Planen innebar at deler av Bærumsvei skulle legges i tunnel, og dersom planen ble realisert ville det medføre at boligeiendommen som ble solgt ville bli ekspropriert. I sin begrunnelse påpeker retten at det er på det rene at

⁸⁶ Jf, Tfei 2008-2, Dag H. Torsteinsen, s. 194-195

⁸⁷ Jf, LB-2006-129 842

eiendomsmegleren ikke var klar over at eiendommen han solgte var berørt av planene for ny E 18. Han hadde verken satt seg inn i planene forut for kontraktsinngåelsen anno 2000, eller før overtakelsen den 31 juli 2001. Det spesielle i denne sak var imidlertid at meglerforetaket der megleren jobbet mottok i tiden mellom kontraktsinngåelsen og overtakelsen et informasjonsmateriale fra Statens veivesen hvor det ble opplyst om de aktuelle planforslagene. Lagmannsretten bemerket at megleren allerede her burde ha tilegnet seg kunnskap om planenes konsekvenser for eiendommen han formidlet.

Lagmannsretten fant allikevel ikke grunn til å gå nærmere inn på spørsmålet om megler ved kontraktsinngåelsen, eller i alle fall fra da meglerfirmaet mottok informasjonsskrivet, opptrådte i strid med god meglerskikk. Fordi slik retten så det, fikk megleren i hvertfall en særlig oppfordring til å sjekke forholdet til planforslaget nærmere da kjøper sendte han en telefaks før overtakelsen, hvor det ble bedt om avklarende informasjon med hensyn til hvordan eiendommen hans ville bli berørt av ”E 18” planforslaget. Retten konkluderte med at megleren klart hadde opptrådt i strid med god megler skikk. I sin nærmere begrunnelse for dette påpekte retten ”at en kjøper av en boligeiendom må kunne ha en berettiget forventning om at boligen ligger i et område hvor det ikke foreligger offentlige planer som kan skape problemer for eiendommen fremover i tid. Det at det er planlagt en tunnel som vil medføre rivning av huset dersom planene gjennomføres, er åpenbart et forhold som vil være av vesentlig betydning for kjøperen å få opplysninger om. Lagmannsretten finner det ikke tvilsomt at de manglende opplysningene om dette forhold er en mangel ved eiendommen som innebærer et vesentlig avtalebrudd, og at kjøper ville hatt hevningsrett overfor selgeren dersom han hadde reist et slikt krav.”

Videre ble ”meglernes mangelfulle oppfølging av kjøpers telefaks ansett som særlig klanderverdig sett i forhold til hvor viktig det ville ha vært for kjøper å få vite at eiendommen var berørt av tunnelplanene. Eiendommen var på dette tidspunkt ennå ikke overtatt, og heving kunne da ha vært et aktuelt alternativ.”

Dommens faktum er litt annerledes siden kjøper sendte en telefaks til megleren i tiden mellom avtaleinngåelsen og overtakelsen, hvor megler ble gjort oppmerksom på planene om veibygging. Det interessante poeng som kan trekkes ut fra dette, er at meglers undersøkelses og opplysningsplikt gjelder så lenge oppdraget består, og ikke kun til

kontraktsslutningen. Dommen er også en påminnelse om at det å kun stole på rutinemessige standarder i utøvelsen av meglers undersøkelses og opplysningsplikt kan være risikofylt. Dette gjelder spesielt temaer som omfattes av emgll § 6-7 første ledd, og som det ikke alltid skal opplyses om. Eiendomsmegleren har derfor en utfordring i å fange opp disse temaene når de først har interesse, og deretter undersøke og videreformidle disse opplysningene til kjøperne.⁸⁸

Avslutningsvis må det kort vies litt oppmerksomhet til de offentlige planene som ikke omfattes av § 6-7 annet ledd nr. 10, men som på bakgrunn av kjøperens behov bør opplyses om etter den alminnelige opplysningsplikten i § 6-7 første ledd. Dette vil typisk være andre planer etter plan og bygningsloven som kan begrense kjøpers potensielle utnytting av eiendommen. Juridisk teori oppstiller to skjønnsmessige momenter med tanke på slike situasjoner.⁸⁹ De mener at det for det første må ”legges vekt på hvor vanskelig og kostbart det er å få tilgang til planen, i tillegg til at en må vurdere om planen kan ha ”tilsvarende rettsvirkninger for kjøperen som reguleringsplaner, kommuneplaner og fylkesplan” kan ha.

3.2.4. Offentligrettslige krav til eiendommen og de enkelte rom.

Meglere manglende opplysninger om dette temaet har ofte skapt rettslige tvister i praksis.⁹⁰ Offentlig rettslig krav til eiendommen kan typisk være krav til størrelsen på soverom, hvor mange rømningsveier det må være, forholdet til lysflater, krav til størrelsen på vinduer, med mer.

Lovutvalget delte seg imidlertid i to, når det gjaldt hvordan plikten om dette emne skulle reguleres. Mindretallet (to mot syv) ville at det ikke ”skulle herske tvil om det juridiske utgangspunktet for vurderingen av meglers ansvar på dette punkt”.⁹⁰ De ville gjøre meglers opplysningsplikt om dette som en del av minstevilkårene til opplysningsplikten i emgll § 6-7 annet ledd. De begrunnet dette med at offentligrettslig krav til eiendommen som regel har stor betydning for potensielle kjøpere, og er derfor informasjon som ”kjøpere normalt

⁸⁸ Jf, Karl Rosen & Dag H. Torsteinsen, eiendomsmegling 2 utg, s 258

⁸⁹ Jf, Karl Rosen & Dag H. Torsteinsen, eiendomsmegling, 2 utg, s. 288-289

⁹⁰ Jf, NOU 2006 :1 s.121-122

forventer å få i forbindelse med et kjøp”. Opplysninger om utleiemuligheter og lovlig benyttelse av soverom ble påpekt som særlig viktig informasjon i denne sammenheng.

Etter å ha vurdert viktigheten for kjøper å få informasjon om dette temaet, gikk mindretallet over til å vurdere tilgjengeligheten til denne informasjonen. De påpekte at megler normalt kan skaffe opplysninger om dette fra kommunen. Noe som etter mindretallets vurdering forsterket undersøkelsesplikten for megler. Mindretallet erkjente videre at dersom det tok lang tid å få informasjon fra kommunen, så trenger ikke megler vente med å selge eiendommen, så lenge megler opplyser skriftlig om dette i salgsoppgaven.

Forbrukerrådet støttet seg til mindretallets vurdering, med henvisning til at dette er forhold som har skapt mange tvister i praksis.⁹¹ De var også enig med mindretallet i at dette er forhold som megler burde ha en plikt til å gi opplysninger om. Særlig opplysninger om utleiemuligheter når en forventet leieinntekt utgjør en stor del av finansieringsgrunnlaget til kjøper.

Flertallet i lovutvalget, var imidlertid uenige.⁹² De anførte at det ikke kan forventes av en megler at han er bygningskyndig, og viste til at det i praksis kan være svært vanskelig å bringe på det rene om eiendommen oppfyller alle offentligrettslige krav. Når det gjelder spørsmålet om utleiemuligheter, så mente de at det var et forhold som ikke vedrørte alle eiendommer, og viste således til at dette er et tema som generelt best reguleres av den alminnelige undersøkelsesplikten i emgll § 6-7 første ledd.

Departementet var enig med flertallet i lovutvalget, og bemerket at uttrykket ”offentlig rettslig krav til eiendommen og de enkelte rom” er et tema som omfatter et stort spekter av krav til alle mulig boliger og eiendommer.⁹³ I tillegg til at offentligrettslig krav til eiendommen er gjenstand for forandring over tid. De kom derfor frem til at å gjøre det til et absolutt krav i salgsoppgaven å opplyse om dette, ville være å stille for store krav ”til

⁹¹ Jf, Ot.prp.nr.16 s.157

⁹² Jf, NOU 2006 :1 s. 121-122

meglers kunnskap om tekniske forhold ved eiendommen”. De var derfor uenig med mindretallet i å gjøre det som et ”krav om at undersøkelses og opplysningsplikten skal dekke offentlig krav generelt”.

Med tanke på utleieadgangen i en bolig eller eiendom, så var departementet imidlertid enig med både flertallet og mindretallet i lovutvalget samt forbrukerrådet om at dette er svært viktig.⁹³ De mente at det bør forventes av megler at han alltid gir ”konkrete opplysninger om” offentlig rettslig krav om adgangen og muligheten for utleie. Dette endte med at opplysningsplikten om mulighet for utleie ble gjort som pliktig opplysninger etter emgll § 6-7 annet ledd. Dette innebærer at andre offentligrettslig krav til eiendommen utover hva som måtte gjelde for utleie reguleres av den alminnelige opplysningsplikten i første ledd.

Opplysninger om offentlig rettslig krav til eiendom og de enkelte rom er således informasjon som det ikke alltid skal opplyses om. Når megler eventuelt må opplyse om disse forholdene, vil bero på en faglig vurdering av om de opplysningene man står overfor er informasjon som kjøper regner med å få. Alle offentlig rettslig krav til eiendommen vil ikke være av interesse, men de kravene som normalt omhandler sentrale deler av bruken av boligen, vil være opplysninger som megler må opplyse om. Det bør derfor forventes at megler på bakgrunn av sin erfaring å kjenne til sentrale offentlig rettslige krav av betydning for interessentene. Det vil typisk være relevante byggeforskrifter om volum, rømningsveier, lysflater m.v.⁹⁴ Vurderingen av hvor langt meglers undersøkelsesplikt rekker lar seg ikke besvares generelt. Det må imidlertid forventes at megler ved innhenting av relevant informasjon kontakter selger. Dersom megler eventuelt i kontakt med eier får opplyst at det ikke foreligger godkjenning, vil det være tilstrekkelig av megler å stole på selger ved å gjengi selgers informasjon i salgsoppgaven.⁹⁵ I de tilfellene hvor megler må gjøre ytterligere undersøkelser, må man foreta en avveining av kjøpers interesse i å få disse opplysningene opp mot hvor ressurskrevende en kontroll vil være for megler. Som departementet påpekte så omfatter dette tema et vidt spekter av krav til alle mulig boliger

⁹³ Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 160

⁹⁴ Jf NOU 2006: 1 s. 121-122

⁹⁵ Jf, NOU 2006 :1 s. 121-122

og eiendommer, som i tillegg er gjenstand for forandring over tid. Dette innebærer at det i stor grad vil være ressurskrevende for megler å innhente opplysninger om dette. En eventuell stadfestelse av en undersøkelsesplikt må i så fall være foranlediget av om de aktuelle opplysningene vil være av stor interesse for kjøperne. Undersøkelsesplikten kan imidlertid utvides i de tilfellene der megler får en anelse om at de oppgitte opplysningene som er kommet frem ikke stemmer. Det fremgår av forarbeidene til eiendomsmeglerloven av 1989 at megler skal undersøke de tilfellene ”hvor det kan være grunn til mistanke om forhold som ulovlig bruksendring, ulovlig ombygging/tilbygging e.l”.⁹⁶ Dette betyr at en eiendomsmegler må være på vakt med tanke på om det har vært foretatt ulovlig bruksendringer eller om det er gjort søknadspliktig tiltak som ikke er avklart med kommunen. Generelt vil ikke et hvert tiltak være av interesse, men dersom det for eksempel foreligger ulovlig bruksendring eller ombygging, så vil det som regel være informasjon av betydning for kjøper som megler må opplyse om.

3.2.5. Utinglyste heftelser.

Med ikke tinglyste heftelser menes heftelser som ikke er registrert i grunnboken etter tinglysningslovens bestemmelser. Dette vil typisk være private avtaler som ikke er kjent for andre enn avtalepartene. Etter eiendomsmeglerloven av 1989 var forholdet til dette tema regulert i § 3-6 annet ledd nr 3, som krevde at det skulle opplyses om ”heftelser”. Lovutvalget ønsket å videreføre denne bestemmelsen, men at ordet ”heftelser” skulle byttes ut med ”tinglyste og utingslyste forpliktelser”. De mente med dette å ikke forslå noen endring, men kun å presisere gjeldende rett.⁹⁷

Som allerede nevnt ovenfor så var departementet ikke enig med lovutvalget i dette.⁹⁸ De bemerket at ”det å fremskaffe opplysninger om utinglyste forpliktelser etter omstendighetene kan være uforholdsmessig vanskelig for megler. Nettopp det at opplysningene ikke er tinglyst, gjør at dokumentasjon for slike opplysninger kan være

⁹⁶ Jf, Ot.prp.nr. 59 (1988-1989) s.43

⁹⁷ Jf, NOU 2006: 1 s.156

⁹⁸ Jf, Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 159-160

vanskelig tilgjengelige. Dette kan for eksempel gjelde servitutter eller hevdede rettigheter av forskjellig slag, som ikke er tinglyst”. Særlig der disse forholdene har sin opprinnelse i eldre avtaleforhold, så vil det være enda vanskeligere for megler å undersøke og redegjøre for dem. Departementet kom derfor frem til at undersøkelses og opplysningsplikten om utinglyste forhold best reguleres gjennom emgll § 6-7 første ledd.

Hvor langt må megler strekke seg for å overholde undersøkelses og opplysningsplikten?

Departementet bemerket under lovforberedelsen at opplysninger om utinglyste forpliktelser ofte vil kunne ha stor betydning for kjøpere av en eiendom, noe som tilsier at ”megler må strekke seg langt for å bringe på det rene om det foreligger ikke-tinglyste forpliktelser”.⁹⁹ For selv om heftelsen er vanskelig å oppdrive, så er det klart at den allikevel vil være av interesse for en kjøper dersom den omhandler en annens rettighetshavers rettigheter over den eiendom som selges. Dette innebærer at megler må foreta seg noe, for megler kan jo ikke anses å ha strukket seg langt dersom han ikke har foretatt noen undersøkelser i det hele tatt.¹⁰⁰ Hvor omfattende undersøkelser megleren må foreta lar seg ikke besvare generelt. Det må vurderes konkret på bakgrunn av faglig vurdering i hver sak, om dette er opplysninger som kjøper kan regne med å få. Det kan imidlertid ikke forventes de store undersøkelsene, siden dette som regel er informasjon som i stor grad er svært lite tilgjengelig. I juridisk teori fremgår det at megler i utøvelsen av undersøkelses og opplysningsplikt om dette tema som utgangspunkt må henvende seg til selger, og deretter dokumentere utfallet av dette.¹⁰⁰ Imidlertid kan det forekomme omstendigheter som utvider undersøkelsesplikten. Megler må alltid være på vakt for om det er gitt tilstrekkelig med opplysninger om eiendommen. Dette innebærer at dersom megler eventuelt får ett varsel fra en rettighetshaver, som for eksempel en nabo som hevder å ha en veirett etter avtale med tidligere eier, så vil undersøkelsesplikten utvides til andre kanaler enn selgeren.¹⁰¹

⁹⁹ Jf, Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 160

¹⁰⁰ Jf, Karl Rosen & Dag H. Torsteinsen, eiendomsmegling 2 utg, s. 261

¹⁰¹ Jf, Tfei 2008-2 Dag H. Torsteinsen, s. 201

Avslutningsvis kan en spørre seg hvordan en utinglyst heftelse som det ikke er blitt opplyst om vil stå seg overfor kjøperen av en eiendom. Her får man et treparts forhold mellom kjøper, selger og en tredje part som hevder å ha en rett på bakgrunn av en avtale med tidligere eier.¹⁰² Dersom kjøper er i ond tro, det vil si at han var klar over avtalen mellom tidligere eier og rettighetshaveren, så vil han ikke ha beskyttelsesverdig interesser og avtalen vil også gjelde for han. Dersom kjøper var i god tro og ikke kjente til heftelsen, så stiller saken seg annerledes. Kjøper vil ved god tro ekstingvere heftelsen, og den vil ikke gjelde for han. Imidlertid vil ikke rettighetshaveren være helt rettsløs ved at han i et slikt tilfelle vil ha et rettskrav (typisk et erstatningskrav) mot selger.

3.3.0. Unntaksregelen for opplysninger som ikke er innhentet.

Eiendomsmeglerloven § 6-7 første ledd siste punktum omhandler de tilfellene der megleren ikke har foretatt de pliktene han skal som nevnt ovenfor. Dersom dette skjer ”skal kjøperen før handelen sluttet gis skriftlig orientering om grunnen til dette”. En naturlig språklig forståelse av ordlyden kan tyde på at megler ikke nødvendigvis trenger å oppfylle undersøkelsesplikten sin, så lenge han opplyser om dette skriftlig ”før handelen sluttet”. Men som det fremgår av forarbeidene så skal bestemmelsen ikke tolkes slik. Man ønsket å videreføre den sikkerhetsventil som fulgte av eiendomsmeglerloven av 1989 § 3-7 annet punktum, som materielt sett har tilsvarende ordlyd. Departementet forklarte at denne bestemmelsen tar sikte på å regulere de forhold der det foreligger opplysninger som kjøper har grunn til å regne med å få.¹⁰³ Men som megler ikke kan gi fordi det vil være ”umulig eller urimelig ressurskrevende” å undersøke disse opplysningene nærmere. Dette er sterkt ordvalg og viser til at terskelen er høy for å kunne påberope seg unntaksregelen. Departementet vurderte dette dit hen at man ved anvendelsen av denne regelen må vurdere ”hvor sentrale de aktuelle opplysningene er og omstendighetene for øvrig”. Dette har blitt presisert nærmere ved at det i tillegg til og måtte legges vekt på ”hvor sentrale de aktuelle

¹⁰² Jf, Thor Falkanger & Aage Thor Falkanger, Tingsrett 6 utg, s. 600-610

¹⁰³ Jf, Ot.ptp.nr. 16 (2006-2007) s. 159

opplysningene er”, også må vurderes ”hvor tilgjengelige opplysningene er og hvor ressurskrevende det vil være for megler å innhente informasjonen”.¹⁰⁴

Videre dersom man kommer frem til at unntaksregelen i § 6-7 første ledd siste setning er anvendelig, blir spørsmålet om når kjøper må gis orientering om dette.

Departementet uttaler at det i sådanne tilfeller, skal kjøper gis orientering på en slik måte at han får mulighet til å ta hensyn til dette ved sin vurdering om han skal by på eiendommen eller ikke.¹⁰³ Det vil si at kjøper skal gis orientering før et eventuelt bud er avgitt.

I følge juridisk teori om den nye hovedregelen om eiendomsmeglers plikter etter emgll § 6-7 første ledd, så belyses denne unntaksregelen med et godt eksempel.¹⁰⁴ Når eiendomsmeglere i Oslo sender brev til kommunen med henvendelse om det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest, så får de som regel et rutinepreget svarbrev med invitasjon til å komme å lete i arkivene. Mens det i andre kommuner er slik informasjon tilgjengelig på internett. Følgelig vil det å lete i arkivene være langt mer tids og ressurskrevende for meglere i Oslo området, contra i de kommunene hvor dette er tilgjengelig over nettet. I tillegg er mange av arkivene mangelfulle, som innebær at man ikke kan finne ut av med sikkerhet om det foreligger ferdigattest eller ikke.

Følgelig kan en således spørre seg, om megler i slike tilfeller kan unnlate å gjøre undersøkelser på eiendommen med henvisning til unntaksregelen i § 6-7 første ledd siste punktum.

I følge samme juridiske kilde må dette besvares med klart nei.¹⁰⁵ Det henvises til at det er nødvendig av megler å undersøke hva kommunen har i sin mappe for eiendommen. Men dersom megler ikke får noen avklaring ved undersøkelsen, så bemerkes det at megler i så fall må opplyse om at undersøkelser er foretatt, men at det grunnet mulig mangler i kommunens arkiver ikke er avklart hvilken rettslig status eiendommen har.

¹⁰⁴ Jf, Dag Henden Torsteinsen, Tidsskrift for eiendomsrett 2008-2, s. 201-202

¹⁰⁵ Jf, Tfei 2008-2, Dag Henden Torsteinsen, s.202

1 Litteraturliste

1.1. Juridisk Teori

1.1.2. Bokregister

Karl Rosen & Dag Henden Torsteinsen. Eiendomsmegling 2 utg.

Bech & Hasfjord. Eiendomsmegling 2 utg.

Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger. Tingsrett 6 utg.

1.1.3. Artikler

Dag Henden Torsteinsen. Tidsskrift for eiendomsrett 2008-2.

1.1.4. Annet

Ernst Nordtveit. Avhendingsloven note 20-24 og 29. Rettsdata.

1.2. Lover

Lov om eiendomsmegling. 29.06.2007 nr.73

Lov om eiendomsmegling. 16.06.1989 nr. 53 (Opphevet)

Lov om avhending av fast eiendom. 03.07.1992 nr. 93

Lov om planlegging og byggesaksbehandling. 27.06.2008 nr. 71

1.3. Forarbeider

NOU 2006: 1

NOU 1987:14

Ot.prp.nr.16 (2006-2007)

Ot.prp.nr.66 (1990-1991)

Ot.prp.nr.59 (1988-1989)

Ot.prp.nr.25 (1973-1974)

1.4. Dommer

1.4.1. Høyesterettsavgjørelser

Rt 2008 s. 976

Rt 1999 s. 408

Rt 1995 s. 1350

1.4.2. Underrettsavgjørelser

Rg 2001 s. 1312

Rg 1999 s. 451

Rg 1995 s. 961

Lb 2009-121592

Lb 2006-129842

Lg 1999-121592

Toslo 2005-54097

1.4.3. Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester

Klage nr. 26/10-05.05.2010

1.4.4. Bankklagenemnda

Sak 2006-044

1.5. Etater og tilsyn

Kredittilsynets rundskriv nr. 34/2007